



BRAKEVEIEN 31A



INNHold

Hva leter du etter?



Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	47
Tekniske dokumenter	68

VELKOMMEN TIL

Brakeveien 31A

Sentralt i Fyllingsdalen finner man Brakeveien 31! En perfekt familiebolig med moderne standard, smart planløsning, nydelige uteplasser, gode solforhold og fantastisk utsikt.

Høydepunkter:

- Store oppgraderinger 2016-2021
- Gjennomført, pen og stor terrasse med gode solforhold (60 kvm)
- Altan (28 kvm)
- Mye naturlig lys, generøse rom og god planløsning
- Tidsriktige fargevalg og parkett på gulv
- 6 soverom, 3 bad og gjestetoalett
- Delikat kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass
- Oppgradert elektrisk 2015/20/21
- Peis og varmepumpe
- Rør-i-rør systemVelkommen!

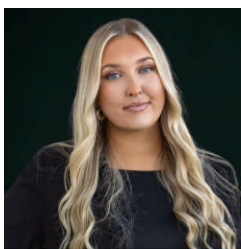


Christian Hauge Torvanger

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

452 27 119

christian@askeiendomsmegling.no



Vilde Hugvik

Eiendomsmeglerfullmektig

948 46 146

vilde@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Brakeveien 31A

Prisantydning	7 490 000
Fellesgjeld	90 639.34
Omkostninger	11 090
Totalpris	7 581 184
Fellesutgifter	4 807 / mnd
Bruksareal	260 m²
BRA-i	239 m²
BRA-e	21 m²
Soverom	6
Bad	4
Eierform	Andel
Byggeår	1964
Tomt	74 152 m² eiet tomt















































































EIENDOMMEN

Perfekt familiebolig med fantastiske uteplasser, slående utsikt, gode solforhold og garasje! Svært barnevennlig. Må ses!

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 260,0 m²

- BRA-i: 239,0 m²

- BRA-e: 21,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 88,0 m²

Innholdsbeskrivelse

- Etasje - Entré, gang, bad, bad/vaskerom, tre soverom
- Etasje - Soverom, bad, kjøkken, gang, spisestue, stue
- Etasje - Gang, bod, to soverom, tv-stue, bad
- Kjeller - Bod
- Kryp kjeller

Standard

Utsikten, kvalitetene og størrelsen gjør det vanskelig å ikke bli begeistret fra første sekund! Nydelig enderekkehus med svært barnevennlig beliggenhet.

Innkjørselen er innbydende, pent opparbeidet og parkeringsmuligheten er flere. Integrert garasje som måler 21 kvadratmeter og biloppstillingsplass.

Lys og luftig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Tilknyttet entreen finner man

bad og praktisk gjestetoalett. Badet har flislagt gulv med varmekabler og malte plater på vegg. Inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett, speil og belysning. Rommet har opplegg for vaskemaskin og god plass til tørketrommel. Gjestetoalettet har flislagt gulv med varmekabler og har baderomsplater på vegg. Inneholder innredning med servant, toalett, dusj, speil og belysning.

To av boligens totalt fem soverom finner man i første etasje. Soverommene har god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. Fra et av de andre soverommene er det utgang til boligens terrasse - en stor, solrik og flott forlengelse av boligen på de fineste dagene! Terrassen er gjennomført, pent opparbeidet og måler hele 60 kvadratmeter.

Her finner man også et treningsrom.

Fra første etasje ledes man naturlig via trapp til boligens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er svært god, har flere soner og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en godt atmosfære i rommet. Fargevalgene er tidsriktige og det er parkett på gulv. Fra stuen er det utgang til boligens altan. Altanen måler 28 kvadratmeter og har nydelig utsikt og gode solforhold.

En delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken gir boligen et sosialt preg. Kjøkkenet er pent, har slette fronter og gir godt med skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin, ventilator og kjøleskap med frysedel.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Rommet har en stor og praktisk garderobe som gir godt med lagringsplass. Soverommet har eget bad. Badet er moderne, fra 2020 og er flislagt med varmekabler i gulv. Inneholder innredning med servant, toalett, badekar, speil og belysning.

Boligens øverste etasje inneholder tv-stue, to soverom, bad og bod. I likhet med de andre soverommene har rommene god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. Bad fra 2021 med fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Elektriske varmekabler. Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne, speil og belysning. Tv-stuen er et perfekt sted for ungdommene.

Alt i alt er dette en fantastisk familiebolig med smart planløsning, gode rom, moderne kvaliteter og nydelige uteplasser.

Ellers er det verdt å nevne følgende oppgraderinger:

- Bygget ark på taket i 2021
- Tilbygget ble bygget i 2008
- Nytt tak i 2016/2021
- Nytt kjøkken i 2020
- Oppgraderinger elektrisk i 2015/20/21
- Rør 2-3 etasje i 2020/21
- Bad i 2020/21
- Nytt dusjkabinett i 2020

Byggemåte

TG 1 | Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer produsert i 2005, 2021. Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 | Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer produsert i 1984.

Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det er per dags dato ikke behov for tiltak.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 1 | Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkenivå i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom og utvendig, ca. 60,2 m².

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dette er utført etter byggetidspunkts krav.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 27,5 m². Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

INNVENDIG

TG 1 | Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har tapet, malte plater og Strie.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue/spisestue i andre etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Skjevheter i bjelkelag og gulv er å forvente i eldre boliger. Det er ikke behov for utbedrings tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 0 | Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 | Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Elementpipe med pusset overflate, feieluke på loft og i kjeller.

TG 1 | Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

TG 1 | Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller under soverom, med tilkomst for inspeksjon gjennom luke i kjeller.

TG 2 | Innvendige trapper

Boligen har malt vinkel tretrapp med rapo.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens krav til håndrekke i trapp, ifølge Byggt teknisk forskrift (TEK17), er at det skal være en håndløper på begge sider av trappen, og den skal ha en høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Trapp til loft etasje kan oppleves noe bratt, men den er innenfor gjeldende krav på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 | Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

VÅTROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 2 | Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det kan installeres dusjkabinett på badet, som igjen vil øke levetiden på baderommet.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 2 | Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik: Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd halvparten eller mer enn minste forventede levetid. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som ikke tilfredstillende etter gjeldende krav. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 0 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Varmekablene virket under befaring og gir ingen indikasjon på nødvendige tiltak. Badet kan fortsatt benyttes uten oppgradering, men det anbefales at det eventuelt anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen. Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

TG 1 | Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 2 | Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Det er installert dusjkabinett på badet som kompenserende tiltak og som igjen øker levetiden på baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 2 | Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik: Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd halvparten eller mer enn minste forventede levetid. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som ikke tilfredstillende etter gjeldende krav. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 0 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Varmekablene virket under befaring og gir ingen indikasjon på nødvendige tiltak. Badet kan fortsatt benyttes uten oppgradering, det er gjort kompenserende tiltak ved å installere dusjkabinett, men det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

TG 1 | Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.

Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15- 20 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som tilfredsstillende. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 25 mm eller mer. Det er

målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.

Denne typen konstruksjon har i følge Sintef

Byggforsk normalt levetid på ca. 15- 20 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som tilfredsstillende. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 25 mm eller mer. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 | Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier.

TG 1 | Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som tilfredsstillende. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 25 mm eller mer.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier.

TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 | Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 | Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJØKKEN
TG 1 | Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER
TG 1 | Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Hovedstoppekran for varmtvann lokalisert i kjeller, testet - ok Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjeller og med fordelerskap på bad.
Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 | Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Årstall: 2020

TG 1 | Ventilasjon
Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 | Varmesentral
Varmesentral er montert i spisestue/stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Varmepumpe er ikke av nyere dato.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG 2 | Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Fast elektrisk tilkoblingspunkt var ikke et krav ved på monterings tidspunkt. Forøvrig bør tilkobling skiftes til fast tilkobling for å overholde dagens krav. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Berederen

fungerer i dag, men den har oppnådd mer enn halve levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 | Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

TG 0 | Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

Takstmann: Kenneth Nielsen

Takstfirma: Wigum & Nielsen AS

Dato for takst: 01.10.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendig, Etasje 1 - Bad, Overflater gulv
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom. Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye bad 2 etg og loft er membran/duk utført av murer Frank Amundsen. Arbeid utført av Byggraad AS.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Nytt elektrisk anlegg i deler av 1 etasje. Nytt elektrisk anlegg i hele 2 og 3 etasje. Ny lader til EL bil garasje. Arbeid utført av Bravida Norge AS. Dokumentasjon foreligger.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. BKK 2021 merket i sikringsskap.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja. Ny ladeboks for elbil i garasjen 2020.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasse bakkeplan.

- Er det foretatt radonmåling? Svar: Ja. Beskrivelse: Radonsug montert i hus 2016. Radonmåling: 2024. Verdi: Variasjon målt mellom 30-60 i ulike rom i huset.

Energimerking

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

Energiattest med energimerke Gul F er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

74152,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i garasje (21 kvadratmeter) og egen biloppstillingsplass.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs

normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i etablerte og rolige omgivelser, samtidig tett på flott natur og nærhet til flere hverdagslige fasiliteter.

Fra boligen er det kort avstand til hyppig kollektivtransport. Ca. 2 minutter å spasere til nærmeste busstopp, som tar deg mot Bergen sentrum, eller mot Oasen, Søreide og videre mot Flesland. Det er og hyppige bussavganger mot Oasen for videre kolbing mot bybane.

Fra boligen er det et rikt utvalg flotte turmuligheter. Her kommer du nesten umiddelbart inn på tursti over Knappenfjellet, som også kan by på forfriskende bademuligheter ved Knappentjernet. For den løpeglade kan sykkeltraséen rundt Sælenvannet virkelig anbefales. Av innendørs trening er Sats Oasen en flott arena med nyere treningsapparater med en rekke gruppetimer. Alt. finnes Nr. 1 Fitness Bjørge express også i nærheten for et alternativ til styrketrening.

Ellers vil man sette pris på Framoområdet med

Framohallen, Framo minibane, Framobanen, Varden Parkour park og andre idrettsmuligheter.

Dette er et område hvor store og små trives, med nærhet til mange lekekamerater. Her er Vardenscole og Sælen oppveksttun nærmeste alternativ, samt Montessorigskolen i Bergen (1-10 kl.) . For de minste er koselige Kidsa Varden barnehage nærmeste alternativ.

Dagligvarehandelen tar du på Rema 1000 Myrholtet, og ønsker du et rikere utvalg av servicemuligheter er Oasen eller Vestkanten nærmeste alternativ. Her finner du en flott ferskvaredisk, flere butikker, spisesteder mm.

Fra boligen er det også en kort kjøretur inn til Bergen sentrum via Knappetunnelen på ca. 10-12 minutter. Det er også en tilsvarende kjøretur til Bergen Flesland.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

HAAKONSVERN BORETTSLAG, Org.nr: 852 740 612

Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 174 andeler.

Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler

Vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 7777560

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 807,- pr. mnd. og inkluderer:
TV/Internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Strøm til eget bruk og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 16 199 622, - pr. 23.09.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 90 639,- pr. 23.09.2025.

Andel fellesformue er kr. 43 730,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118220198

Lånebeskrivelse: Fana Sparebk. Ind.fin. - takopplett

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,22%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 0,00

Total saldo lån: 325 078,00

Innfrielsesdato: 31.12.2026

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34117564306

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,22%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 90 639,34

Total saldo lån: 15 874 544,00

Innfrielsesdato: 31.12.2038

Sikringsordning

Borettslaget er ikke sikret for tap av felleskostnader.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper må 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(e). For det tilfelle at godkjennelse ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Det foreligger intern forkjøpsrett for andelseirne i laget inntil 20 dager. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler for informasjon.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 1 518 871,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 6 075 482,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,00,-

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 7 591 729,-. Av dette utgjør kr 90 639,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være

disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 07.06.61.

Tiltakets art: 4. stk vertikalt delte 2 etasjes hus.

Det foreligger ferdigattest datert: 09.02.2007.

Tiltakets art: Tilbygg Rekkehus.

Tiltakshaver: Anita K.T. Ellingsen.

Kontroll av byggetegninger

Det er sendt inn søknad som gjelder etablering/legalisering av takarker på begge sider av mønet. Mønehøyden på takarkene ligger ca 35 cm over opprinnelig mønehøyde. Tilsvarende tiltak er gjort på flere hus i feltet. Tiltaket omfatter også bruksendring av loftsetasjen fra tilleggsdel I hoveddel. Planløsning for loftsetasjen viser 2 soverom, loftstue og bad. I tillegg søkes det om etablering/legalisering av ny trapp mellom 2. etasje og loft. I andre etasje søkes det om å erstatte eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken med bærebjelke, samt etablering/legalisering av ny baderom. Tiltaket medfører ingen endring i brannskillet mellom Brakeveien 31A og 31B.

Tiltaket som her omsøkes ble godkjent med rammellatelse i sak 202121484. Vedtaksdato 26.08.2021. Arkitekt har ikke sendt inn søknad, men det er gjort nå. Kontakt megler for søknad eller om du har spørsmål.

Megler har i sin kontroll av oversendte

byggetegninger fra Bergen kommune oppdaget avvik fra dagens bruk. Avviket gjelder bruksendring. Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som bod og matbod i 1. etasje, er i dag innlemmet i gangen. Endringen er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Konferer med megler for ytterligere informasjon. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ulovligheten.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i øvrig byggesone og er regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 11020000

Type: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. VARDEOMRÅDET, BOLIGFELT 1

Ikrafttrådt: 26.09.1959

Dekningsgrad: 100,0%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: 15,4%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 11020002

Type: 31

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I (VARDEN),TOMTEAREAL A

PlanID: 71740000

Type: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 11020001

Type: 31

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I,TOMTEAREAL F

PlanID: 11110000

Type: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. SYDVESTRE DEL, FELLESANLEGG SKOLER ETC.

PlanID: 16280000

Type: 30

Plannavn:

YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

22/751 139733053-1 Tilbygg Rekkehus

Igangsettingstillatelse 07.01.2025 202417372

22/755 139733118-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse 11.08.2025

202417550

22/385 301325127 - Garasjeuthus anneks til bolig

Igangsettingstillatelse 20.03.2024 202317648

22/385 139202392-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse 20.03.2024

202317648

22/165 139905377-1 Tilbygg Rekkehus

Meldingssak registrer tiltak 28.01.2010 201001281

Det foreligger planer i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: www.bergenskart.no/braplan.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 9548, tgl. 08.12.1961 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Dnr. 9548, tgl. 08.12.1961 - Bestemmelse om vann/kloakk
Med flere bestemmelser

Dnr. 9911, tgl. 22.12.1961 - Erklæring/avtale
DEKLARASJON ANG. FELLES BRANNVEGG
SAMT SOLIDARISK ANSVAR FOR
VEDLIKEHOLD AV STIKKLEDNINGER M.V.
Rett dok.nr. skal være 9911/1961.

Dnr. 8447, tgl. 31.10.1969 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 28768, tgl. 25.08.1988 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:
BNR. 784 (UTSK. FRA BNR. 141)

Dnr. 413758, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 5785, tgl. 24.07.1961 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 9096, tgl. 29.11.1963 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter

og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Brakeveien 31A

Andelsnr. 158 i HAAKONSVERN BORETTSLAG,
org. nr. 852740612 i Bergen

Type bolig: Rekkehus

Selger

Tone Helland og Erik Andresen

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00214

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger

+47 45 22 71 19

christian@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik

+47 94 84 61 46

vilde@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får

ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle
boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS
og boligkjøperforsikring for HELP Forsikring AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

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.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det
offentlige og eventuelle
forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema 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.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved

beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 59 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00

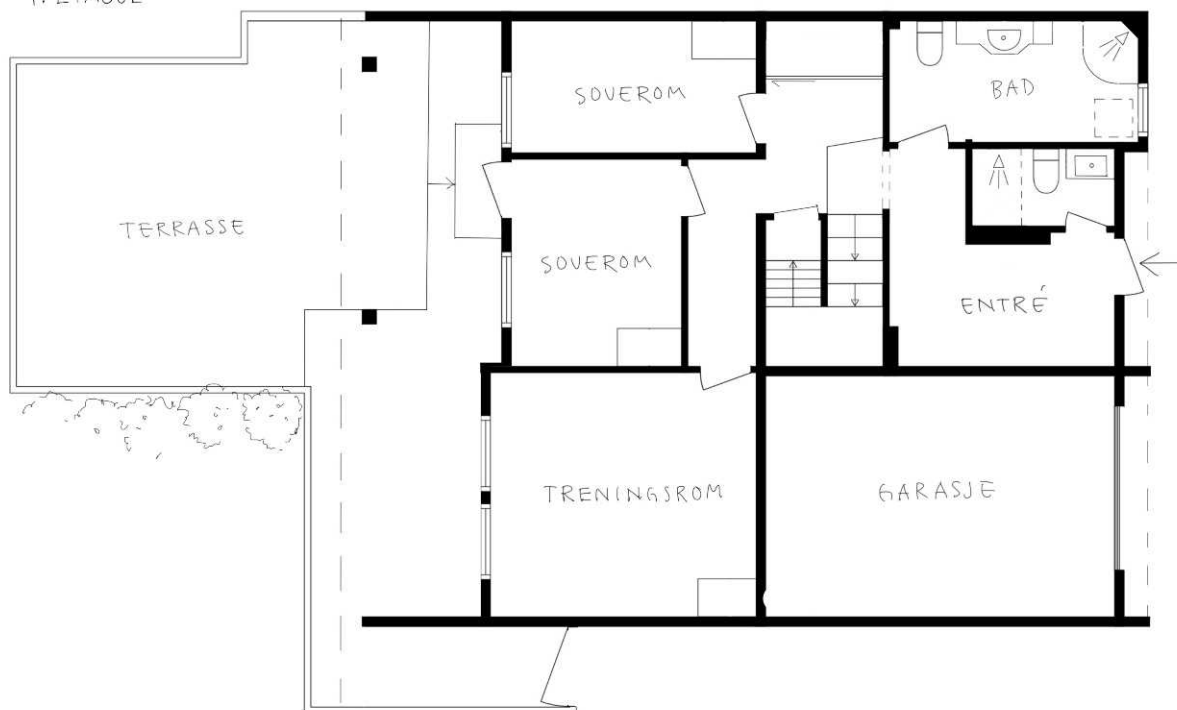
Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00
Visninger/overtakelse: 0,00
Gratis markedsføring: -21 990,00
Rabatt meglerprovisjon: -15 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.10.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

1. ETASJE

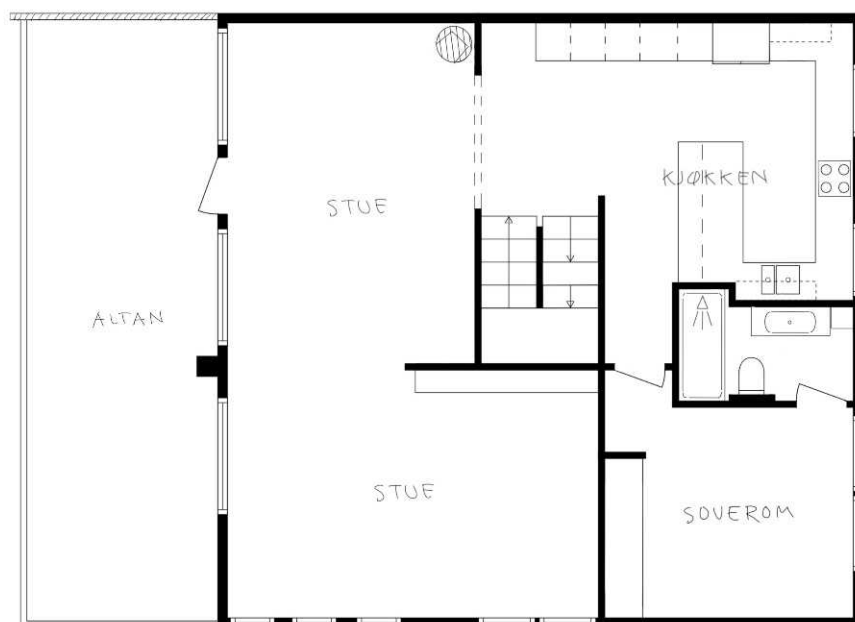


BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJØN AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FØRØKKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

2. ETASJE

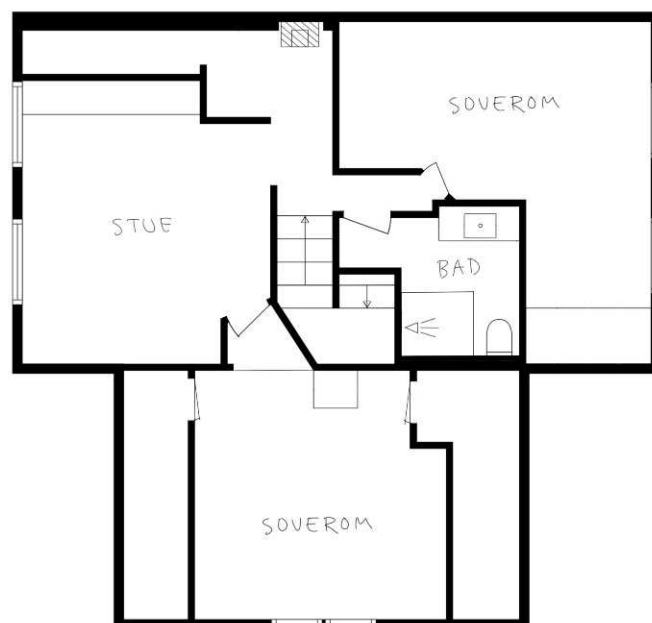


BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJØN AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FØRØKKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

3. ETASJE

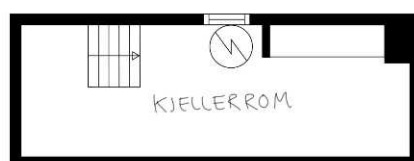


BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

UNDER ETASJE



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Brakeveien 31A

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Brakeveien 31 A, 5141 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 147

Andelsnummer 158

Markedsverdi

7 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 22601-1009

Referansenummer: DC1349

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takst foretak med to ansatte. Begge har hatt ulike roller i byggebransjen opp gjennom tiden og har lang erfaring.

Vi jobber med både privatpersoner og profesjonelle som meglere og advokater i Bergen og omeg.

Firmaet innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst samt godkjenninger innen Bygg & Anlegg.

Wigum & Nielsen as er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) som er en bransjeorganisasjon for takseringsforetakene i Norge.

Takseringsbransjen er i en omskiftelig tid, der kompetanse til både forskriftsmessig tilstandsrapportering, og endringer i forbindelse med energikrav og bærekraft, blir stadig viktigere for hver enkelt takstingeniør.

Sertifisering i NTIF krever en samlet og korrekt kombinasjon av faglig bakgrunn og takstutdanning. Det er særlig takstutdanningen gjennom enten Norges takstakademi (NTAK), eller Norges eiendomsakademi (NEAK) som er godkjent av NTIF og som kvalifiserer til sertifisering



Rapportansvarlig

Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Flott, påkostet Enderekkehus
Bolig med seks-soverom og fire bad.
Andel leilighet, rekkehus.
Boligen er oppført i 1966. Oppgradert i nyere tid, samt påbygget i 2008.

Bod: Kjeller (8,4 m²)

Terrasse:
Første etasje (60,2 m²)
Andre etasje (27,5 m²)

Parkering: Integrert garasje (20,7 m²) og biloppstillingsplass på siden av huset.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med liggende tre kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig er tekket med betong takstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (9,2 m²):
To-stavs parkett på gulv, slette/panelplater, malte vegger og himling.

Bad (2,7 m²):
Fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger, malte himlingsplater.
LED light i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/forheng, gulvstående toalett, baderomsinnredning.

Bad (6,6 m²):
Fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger, malte himlingsplater.
LED light i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj kabinett, gulvstående toalett, baderomsinnredning. og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (7,4 m², 8,1 m², 14,3 m²):
Tre-stavs parke og to-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og

himlingsplater i tak.

Andre etasje:

Stue (45,8 m²):
To-stavs parkett på gulv, slette malte/panel på vegger og malt slett himling.

Kjøkken (23,9 m²):
To-stavs parkett på gulv, slette malte/panel på vegger og malt slett himling.
Ikea kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

Soverom (13,0 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.

Bad (4,2 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj i badekar med forheng, veggghengt toalett, baderomsinnredning.

Tredje etasje:

Bad (4,3 m²):
Fliser på gulv baderomsplater på vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, veggghengt toalett, baderomsinnredning.

Soverom (17,4 m², 9,0 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Loftstue (m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.

Bod/kontor (4,9 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.

Oppvarming:
- Varmekabler
- Panel ovner

Beskrivelse av eiendommen

- Ved ovn i stue
- Varmepumpe

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra 2002, 200 liter og plassert kjeller.
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang El.anlegg fra 2021
El.arbeid ble utført av Bravida Norge AS
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Rekkehus - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde, er i
hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til
leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er
gjeldende.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige
overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal
slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på
egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å
banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd,
ofte benevnt "bom".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og
sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller
himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter.
I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle
tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført
visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til
alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til
avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da
toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke
vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det
elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da
takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta
tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av
aldre dato/har avvik, og det må derfor regnes med at det er behov
for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det
anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en
el-takstmann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	260 m ²
Totalpris	7 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

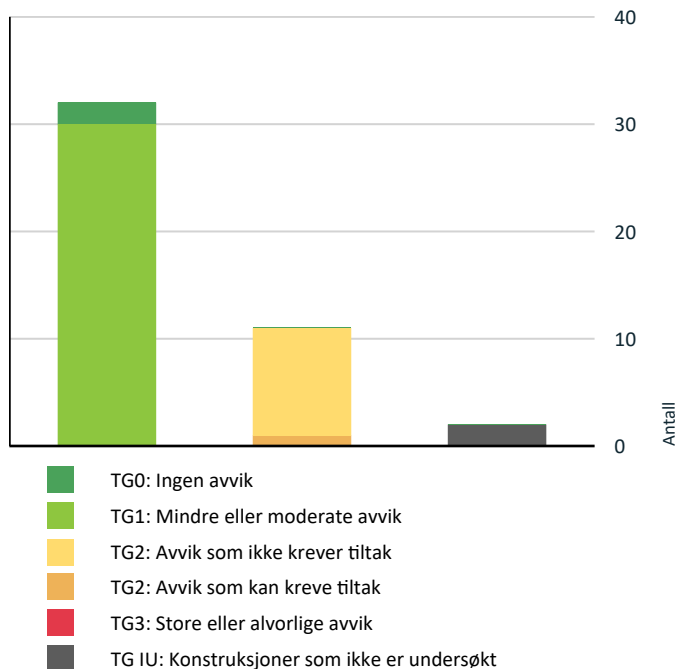
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk
- Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

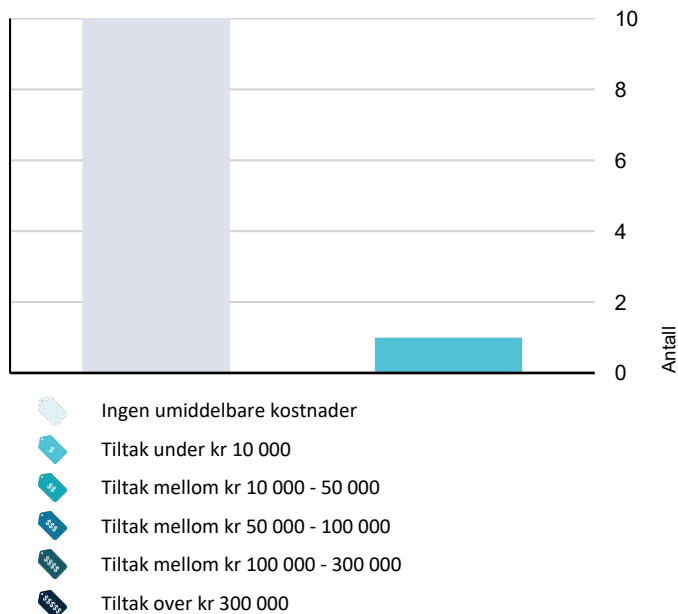
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1964

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 2005, 2021.

Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 1984.

Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er per dags dato ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkenivå i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom og utvendig, ca. 60,2 m².

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dette er utført etter byggetidspunkts krav.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 27,5 m².

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, betong og fliser.
Veggene har tapet, malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

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

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue/spisestue i andre etasje.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter i bjelkelag og gulv er å forvente i eldre boliger.

Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
Elementpipe med pusset overflate, feieluke på loft og i kjeller.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport



TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under soverom, med tilkomst for inspeksjon gjennom luke i kjeller.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt vinkel tretrapp med rapo.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens krav til håndrekke i trapp, ifølge Byggeteknisk forskrift (TEK17), er at det skal være en håndløper på begge sider av trappen, og den skal ha en høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Trapp til loft etasje kan oppleves noe bratt, men den er innenfor gjeldende krav på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan installeres dusjkabinett på badet, som igjen vil øke levetiden på baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år.

I dette tilfellet har varmekablene oppnådd halvparten eller mer enn minste forventede levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som ikke tilfredstillende etter gjeldende krav.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 0 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekablene virket under befarings og gir ingen indikasjon på nødvendige tiltak

Badet kan fortsatt benyttes uten oppgradering, men det anbefales at det eventuelt anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke behov for utbedringstiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.



ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er installert dusjkabinett på badet som kompenserende tiltak og som igjen øker levetiden på baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år.

I dette tilfellet har varmekablene oppnådd halvparten eller mer enn minste forventede levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som ikke tilfredstillende etter gjeldende krav.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 0 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekablene virket under befarings og gir ingen indikasjon på nødvendige tiltak

Badet kan fortsatt benyttes uten oppgradering, det er gjort kompenserende tiltak ved å installere dusjkabinett, men det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke behov for utbedringstiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Luftespalte med lufttilførsel under dør.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som tilfredsstillende.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 25 mm eller mer.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

ETASJE 3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Fall mot sluk på gulv kontrollert, og vurdert som tilfredsstillende.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel i henhold til dagens krav, i dette tilfellet er det 25 mm eller mer.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
Hovedstoppekran for varmtvann lokalisert i kjeller, testet - ok
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjeller og med fordelerskap på bad.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Varmesentral er montert i spisestue/stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe er ikke av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fast elektrisk tilkoblingspunkt var ikke et krav ved på monterings tidspunkt.

Forøvrig bør tilkobling skiftes til fast tilkobling for å overholde dagens krav.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer.

Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

Konsekvens/tiltak

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

Berederen fungerer i dag, men den har oppnådd mer enn halve levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre/gang.

Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i sikringsskap.

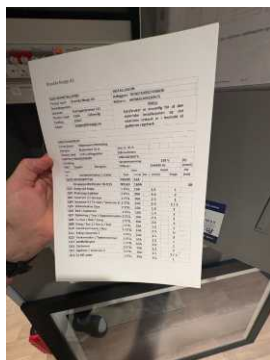
BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og varmepumpe.

El. varmekabler på bad og entre samt et soverom i første etasje.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

260 m²/239 m²

Rekkehus: Entré, 3 Gang, 4 Bad, 6 Soverom, Garasje, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Bod, TV-stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 6 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 750 000

Konklusjon markedsverdi

7 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold inne (egen bolig)	Kr.	14 400
Innbo-forsikring	Kr.	24 000
Strøm (egen måler, oppvarming, forbruk)	Kr.	36 000
Felleskostnader (kommunale avgifter, vedlikehold ute, forsikring bygg, vaktmester, kabel-TV/bredbånd)	Kr.	54 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	128 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 100 000
Balansert ventilasjon	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 825 505
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	6 450 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 450 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

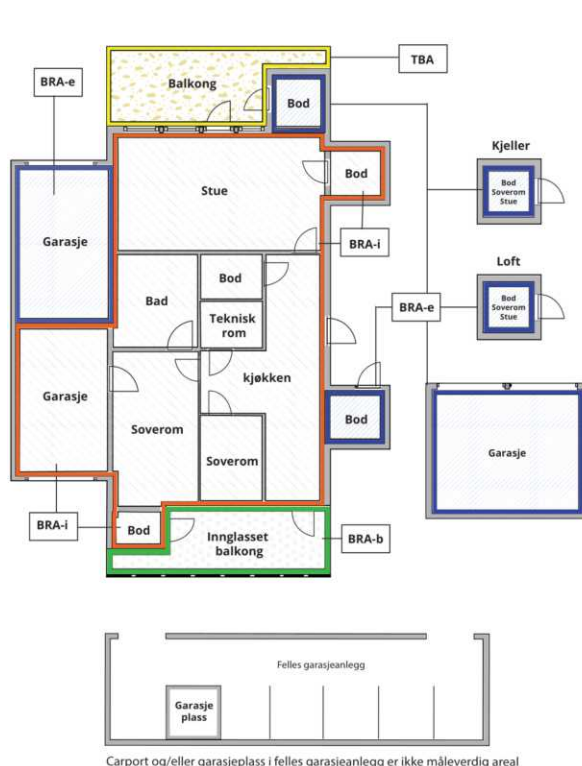
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	74	21		95	60		95
Etasje 2	95			95	28		95
Etasje 3	62			62		14	76
Kjeller	8			8			8
Krypkjeller							
SUM	239	21			88	14	274
SUM BRA	260						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Etasje 2	Soverom, bad, kjøkken, gang, spisestue, stue		
Etasje 3	Gang, bod, soverom, soverom 2, tv-stue, bad		
Kjeller	Bod		
Krypkjeller			

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Bygget ark på taket i 2021
- Tilbygget ble bygget i 2008
- Nytt tak i 2016/2021
- nytt kjøkken i 2020
- Oppgraderinger elektrisk i 2015/20/21
- Rør 2-3 etasje i 2020/21
- Bad i 2020/21
- Nytt dusjkabinett i 2020

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	228	32

Kommentar

Rekkehus

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,45 m, gang: 2,27 m, bad: 2,30 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	147		0	74152.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brakeveien 31 A

Hjemmelshaver

Haakonssvern Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAAKONSVERN BORETTSLAG	852740612			Andresen Erik, Helland Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

158

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stort flott rekkehus med sentral beliggenhet og utsikt mot Søreide, knappenfjellet.

Gode solforhold og kort vei til Oasen senter.

Boligen har kort avstand til barnehager, idrettsanlegg, dagligvarebutikker, shoppingmuligheter og alt av servicetilbud, som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 343 216

År

1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	01.10.2025	
3	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00214	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Helland	Erik Andresen

Gateadresse	
Brakeveien 31A	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5141

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye bad 2 etg og loft er membran/duk utført av murer Frank Amundsen
Arbeid utført av	Byggraad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er byggemeldt av Byggraad AS
-------------	----------------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i deler av 1 etage. Nytt elektrisk anlegg i hele 2 og 3 etage. Ny lader til EL bil garasje
Arbeid utført av	Bravida Norge AS

Filer

[Brakeveien 31A \[585258 - Utskrift\] \(2\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	BKK 2021 merket i sikringsskap
-------------	--------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny ladeboks for elbil i garasjen 2020
-------------	---------------------------------------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
År
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Helland	77c8564c0b9442a50b38	26.09.2025	Signer authenticated by One time code
	836da84ec0c281114735	19:53:22 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Andresen	9901998697ed3bbf15802	26.09.2025	Signer authenticated by One time code
	d5754f2b771717d5a2c	19:54:35 UTC	

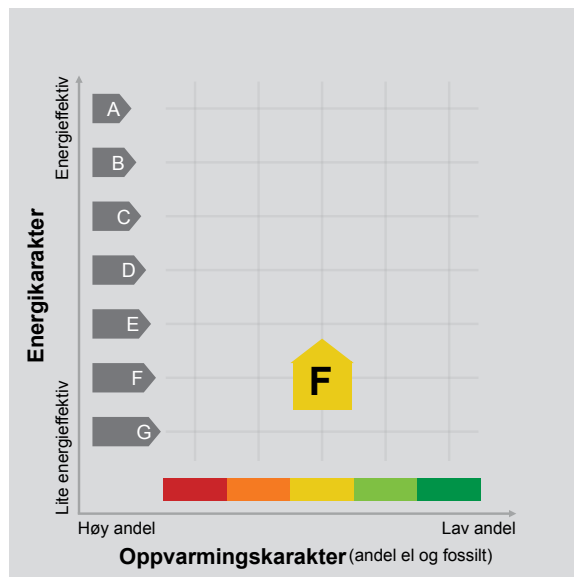
Document reference: 8-25-00214

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Brakeveien 31A
Postnummer	5141
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139900510
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173592
Dato	26.09.2025



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.

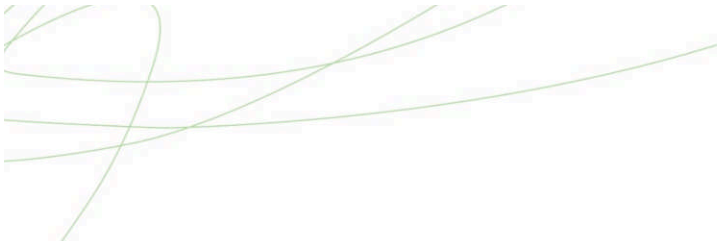
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 25 877 kWh pr. år

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

25 877 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/147/0/0

Utlistet 23. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258928995	Grunneiendom	0	Ja	31 100,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11020000	30	FYLLINGSDALEN. VARDEOMRÅDET, BOLIGFELT 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.09.1959		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	84,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	15,4 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (1,4 m²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11020002	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I (VARDEN), TOMTEAREAL A	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11020001	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT I, TOMTEAREAL F	3	-
11110000	30	FYLLINGSDALEN. SYDVESTRE DEL, FELLESANLEGG SKOLER ETC.	3	-
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/751	139733053-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.01.2025	202417372
22/755	139733118-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	11.08.2025	202417550
22/385	301325127	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.03.2024	202317648
22/385	139202392-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.03.2024	202317648
22/165	139905377-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	28.01.2010	201001281

Skrevet ut 23. september 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje 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: 1:3000

Dato: 23.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/147/0/0

Adresse: Brakeveien 31A



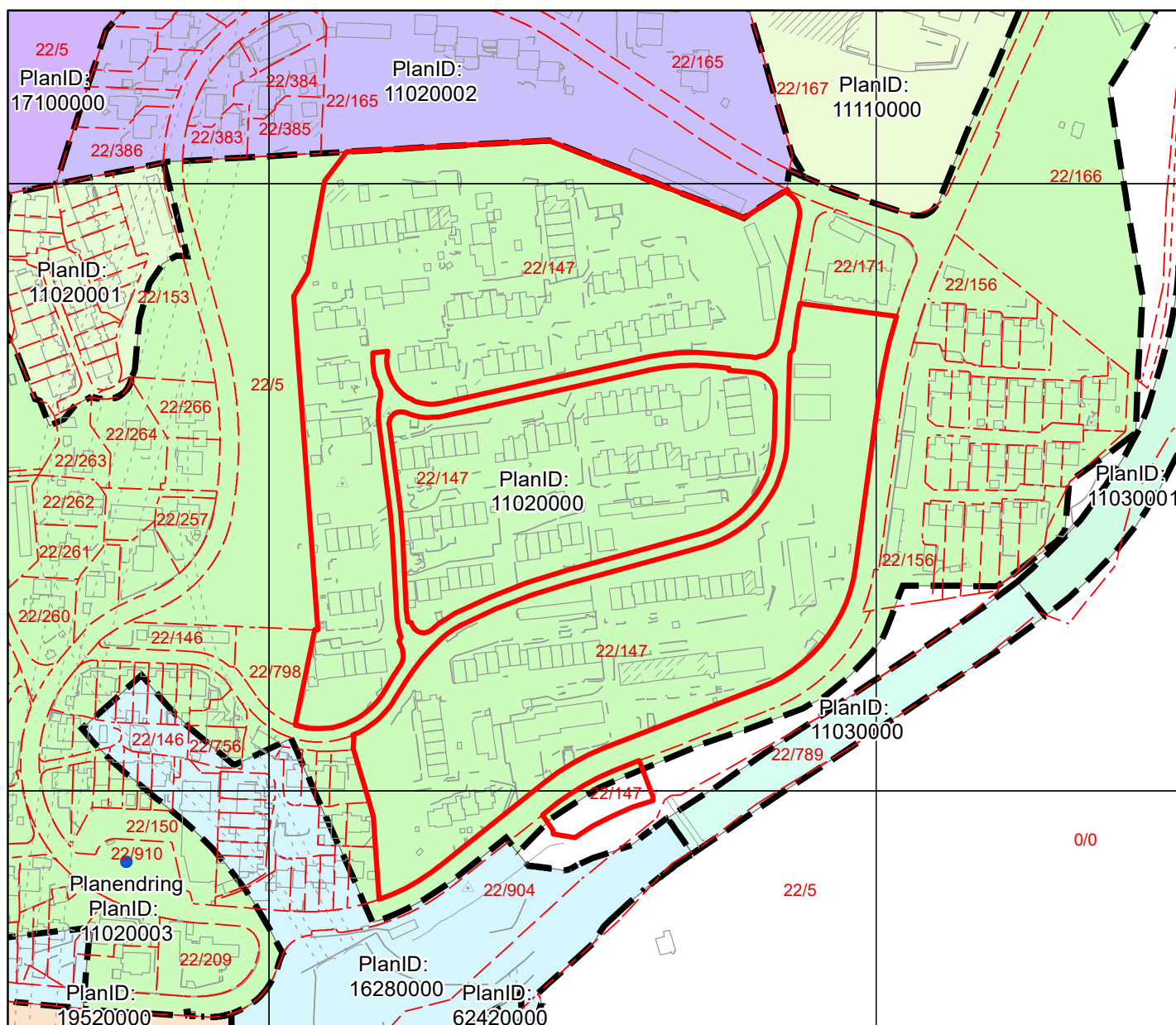
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11020000, 11020002

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11020000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 23.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/147/0/0

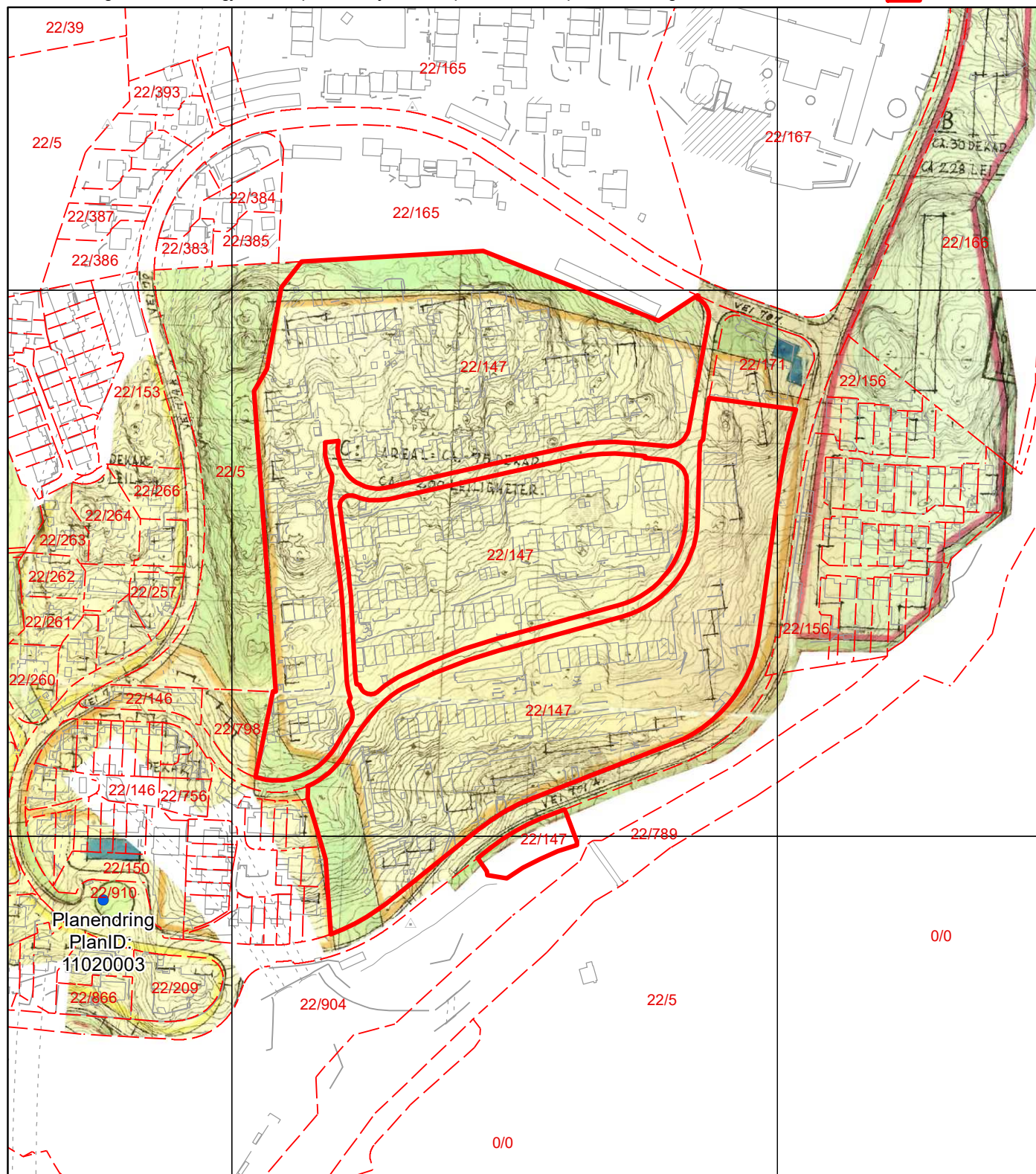
Adresse: Brakeveien 31A



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

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

 Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN SVD-VEST BOLIGFELT I (VARDEOMRÅDET) FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL=1:2000 , EKVIDIST.=0,5 M.

BYPLANSJEFEN I BERGEN. 6 JANUAR 1959.

Jnr. 1519
19 58

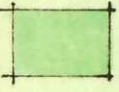
Dato 3 / 4 19 58

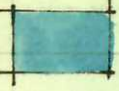
Bilag nr. 3/3

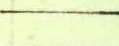
A-B  AREAL FOR BOLIGBLOKKER.

C-D  " " REKKEHUS. $\frac{22}{16}$

E-F  " " SMÅHUS.

 FRIAREALER R.2.3-nr. 0748 / 1959

 BUTTIKKER.

 OFFENTLIG VEI.

 PLANENS BEGRENSHINGS-
LINJE.

*Det bekreftes at kartkopien
er i samsvar med original-
kartet som har vært fremlagt
i byplanrådet og utlagt for
grunneierne.*

Byplansjefen i Bergen den 31. mars, 1959.

Nicolaus Brundtland
bem.

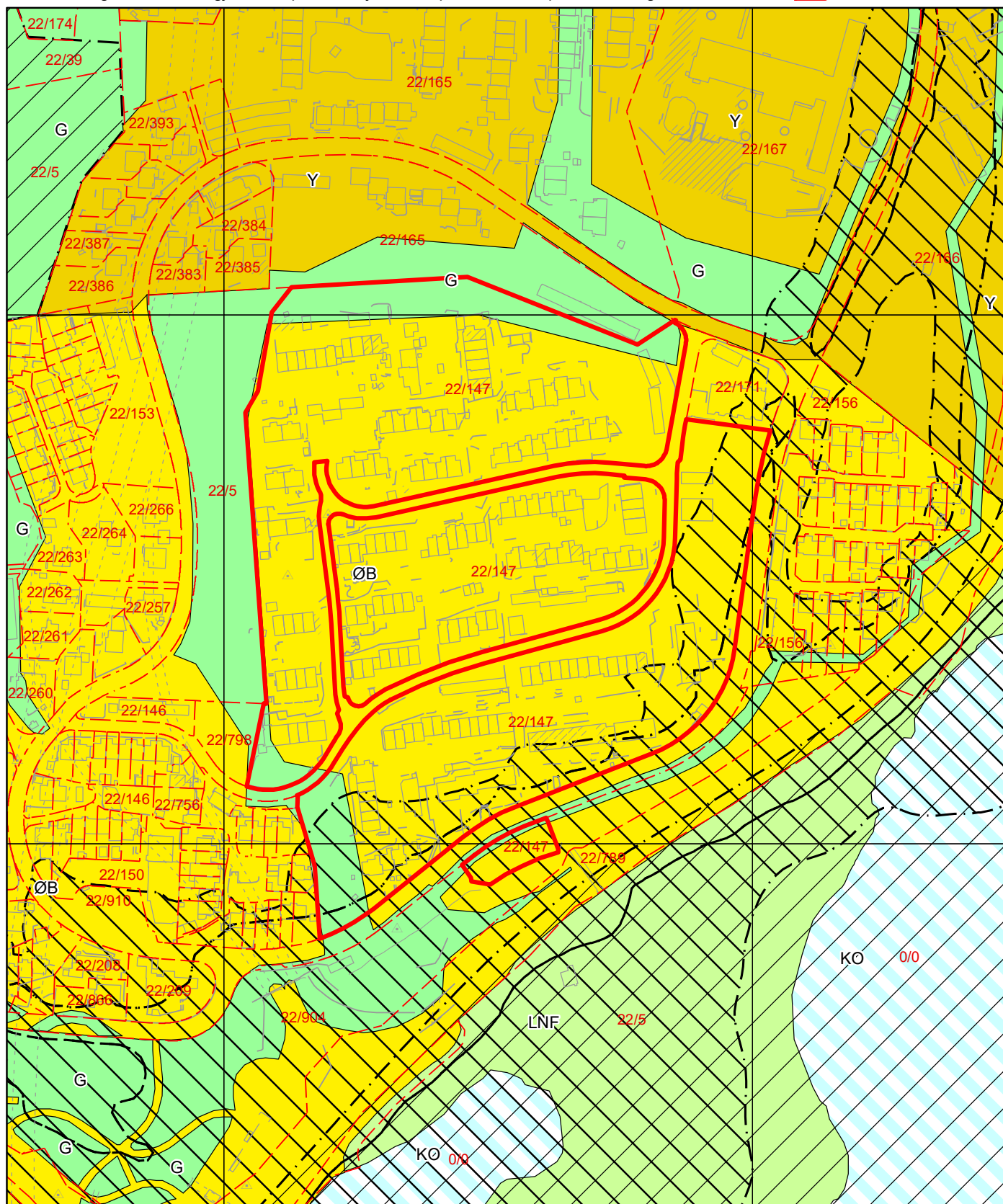
KOMMUNEN
16 NOV 59
07489
D.3



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/147/0/0
Dato: 23.09.2025 Adresse: Brakeveien 31A



 Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Ytre fortettingssone
	Angitthensyn landskap	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF
		 Kombinerte formål i sjø og vassdrag



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23.09.2025

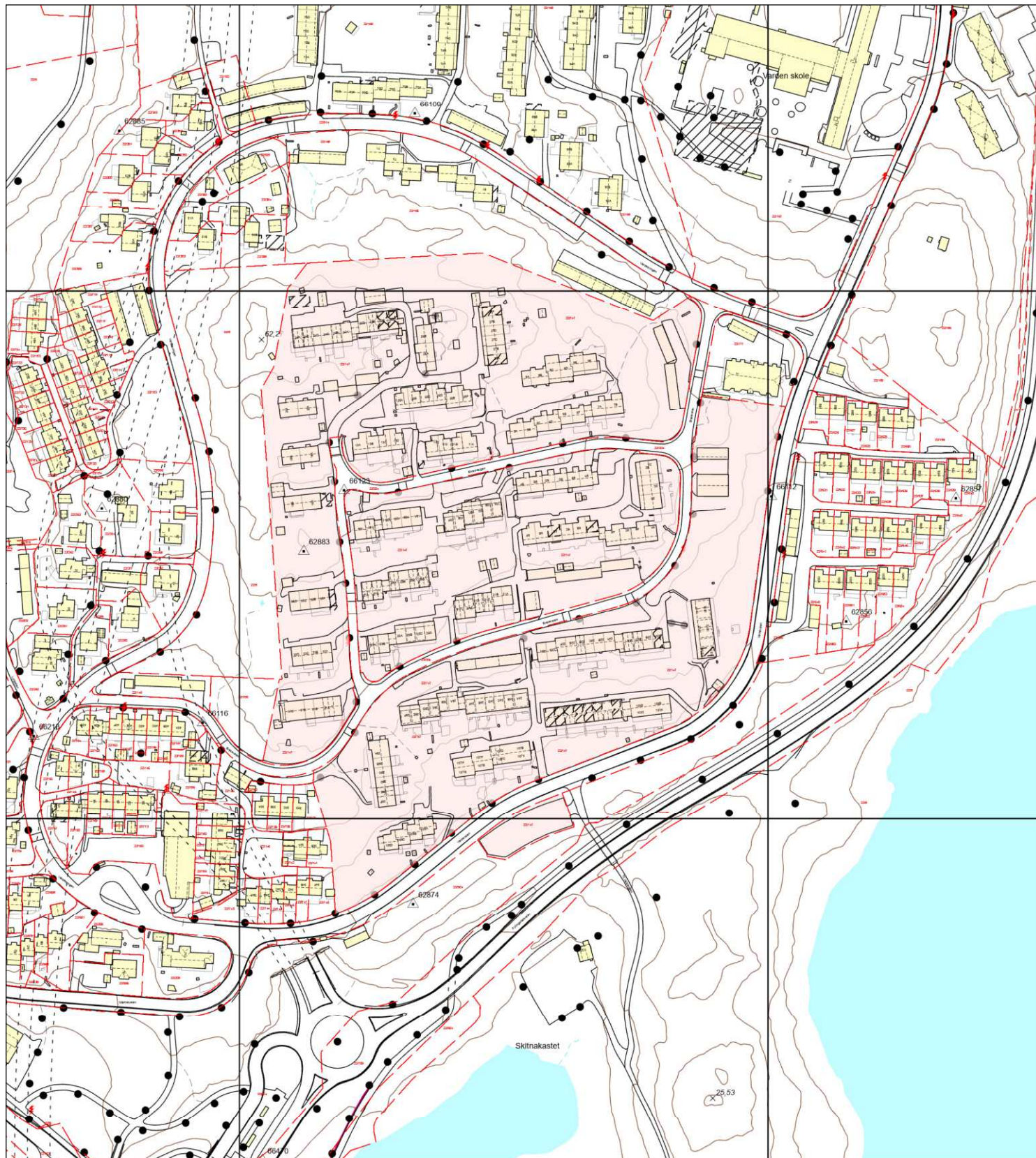
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/147/0/0

Adresse: Brakeveien 31A, 5141 FYLLINGSDALEN m.fl.

BERGEN
KOMMUNE



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

110
Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker

Vedtekter 29.04.2024

For Haakonsvern borettslag org nr 852 740 612

Vedtatt på generalforsamling den 29. april 1992, nytt opplag utarbeidet i. januar 1999, korrigert på generalforsamling 26.03.2001, hvor det ble vedtatt et tillegg for § 6.1, forkjøpsrett garasjer, endret på generalforsamling 17.03.2003, og den 07.11.2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

Vedtektene er senere blitt endret på følgende generalforsamlinger:

- 7. mai 2007
- 9. mai 2016
- 23. april 2018
- 29. april 2019
- 28. april 2022
- 25. april 2023
- 29. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haakonsvern borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Det skal foreligge en skriftlig forretningsføreravtale i henhold til de saksområder som er beskrevet foran.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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,-.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
Andelseierne har et felles ansvar for borettslagets eiendommer.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 10 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 jfr 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 godkjennelse kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenne regnes som gitt.

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

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

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

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.
- (4) Det er andelseiers ansvar og plikt å sørge for å gjøre forkjøpsretten kjent for andre andelseiere i borettslaget.

3-4 Garasjer («opprinnelige 69-garasjer») samt private garasjer og parkeringsplasser

- (1) Garasjene er borettslagets eiendom.
- (2) Bare andelseiere i borettslaget kan ha bruksrett i garasjene.
- (3) Ingen husstand kan ha bruksrett til mer enn én garasje.
- (4) Brukerne av garasjene har et felles ansvar for disse.
- (5) Garasjene skal benyttes til hensetting av motoriserte kjøretøy.

- (6) Dersom bruksretten overdras, er det brukernes ansvar og plikt å sørge for å gjøre forkjøpsretten kjent for andre andelseiere i borettslaget.
- (7) Garasjer skal utlyses separat fra øvrig andel. Unntak: Garasje nr 13 skal, i henhold til vedtak på Generalforsamling pr 29.04.2003 følge boligen (dvs Einerhaugen 26 A)
- (8) Private garasjer tilhørende Einerhaugen 16 B, Einerhaugen 24 C, Einerhaugen 26 B, Einerhaugen 27 G og 3 garasjer v/Brakeveien 21 skal ihht vedtak på Generalforsamling pr 09.05.2016 følge bolig. Privat garasje tilhørende Einerhaugen 24 E skal ihht vedtak på Generalforsamling pr 29.04.2019 følge bolig.
- (9) Borettslagets styre skal sørge for at andelseierne får mulighet til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 14 dager etter at borettslaget har mottatt melding om salg.
- (10) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta bruksretten, jfr punkt 3-3.1 Nærmere om forkjøpsretten.
- (11) Dersom en bruksrett blir stilt til rådighet og ingen andelseiere i borettslaget ønsker å overta denne, følger bruksretten boligen.
- (12) Andelseier som vil overta ny garasje, må stille sin tidligere garasje til rådighet for andelseiere i borettslaget. Ny garasje kan ikke erverves før gammel er overdratt til ny andelseier i laget, jfr pkt 3-4, 3, 2. setning.
- (13) Maks pris for garasjene settes til kr 35.000,-. Beløpet indeksreguleres årlig pr. 1. januar i hht konsumprisindeksen.
- (14) Vedlikehold, som f.eks. maling, utskifting, oppgradering av garasjen er den enkelte brukes ansvar og dette må bekostes av den enkelte.
- (15) Ved mislighold kan styret i HBL pålegge bruker å utføre vedlikehold av garasjen. Dersom vedlikehold ikke blir utført, vil laget besørge arbeidet og kostnaden bli belastet brukeren.
- (16) Det er anledning til å fremleie garasjen, men kun i forbindelse med at andelseier har fremleie av boligen.
- (17) Garasjene deles inn i 4 garasjelag: 1 v/Legehuset, 2 v/Brakeveien (foran 22 rekken), 3 v/Brakeveien (foran 24 rekken) og 4 v/toppen av Einerhaugen. I hvert garasjelag skal det oppnevnes 2 representanter som skal representerer det enkelte garasjelag overfor styret i HBL.
- (18) Garasjene forsikret samlet gjennom borettslaget byggforsikring og kostnaden belastes garasjeandelseierne en gang pr år. Likeledes belastes garasjeandelseierne for uforutsette kostnader tilknyttet garasjene.

- (19) Ved salg av bolig der andelseier også har garasjeandel, skal garasje lyses ut i forkant av hussalg. Dersom garasje ikke selges på forkjøp, kan garasje selges med bolig.
- (20) Parkeringsplasser tilhørende Brakeveien 26 A-F skal ihht vedtak på Generalforsamling pr 23.04.2018 følge bolig.
- (21) Parkeringsplass i Einerhaugen 16 A, opparbeidet ved siden av andelen, til venstre i innkjørselen, samt parkeringsplass til høyre etter innkjørsel til Einerhaugen 16 A og B, skal ihht vedtak på Generalforsamling pr 28.04.2022 følge bolig.
- (22) Parkeringsplass tilhørende Einerhaugen 11 D skal ihht vedtak på Generalforsamlingen pr 25.04.2023 følge bolig.
- (23) Parkeringsplass tilhørende Einerhaugen 2 C skal ihht vedtak på Generalforsamling pr 29.04.2024 følge bolig.
- (24) Parkeringsplass tilhørende Einerhaugen 2 D skal ihht vedtak på Generalforsamling pr 29.04. 2024 følge bolig.

4. Borett 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 vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 ekteskapsloven § 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 og godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holden 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, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som varmepumper, panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Varmepumper monteres fortrinnsvis på mur. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er monter gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og TV ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt

øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må bruks og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Ventiler og andre luftkanaler skal ikke permanent tildekkes med unntak av boliger hvor balansert ventilasjon er montert.

- (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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv) tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar. Andelseier har også ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av altan- og ytterdør, trapp til hage- og ytterdør samt vinduer i boligen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 inntrenging 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 til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikter 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 håndverksmessig 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) Påbygg/tilbygg, dvs arker, terrasser, altandører og vesentlig endring av bebyggelsen er pålagt den enkelte andelseiers økonomiske ansvar. Det er likeledes andelseiers ansvar å male sitt påbygg/tilbygg i tillegg til den opprinnelige bygningsmassen. I forbindelse med takprosjekt 2015/2016 vil den del av prosjektets kostnader som omfatter påbygg/tilbygg, dvs arker,

takoppløft, påbygg og takvindu tillegges den enkelte andelseier. Dette gjøres gjennom differensiert husleie med mulighet for individuell nedbetaling.

Ved maling besørger Haakonsvern Borettslag stillaser som ledd i lagets HMS regelverk. Når husene males og andelseier ikke maler ved egen innsats eller ved hjelp av egen innleid assistanse, vil laget besørge malerarbeidet og kostnaden bli belastet andelseier. Tilsvarende vil gjelde for rensing av takrenner.

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) Påbygg/tilbygg i hage dvs bod/hagestue/platting ol. Bygget etter Generalforsamling 09.05.2016 og som bygges over felles rør og stoppekraner og bygges til hinder for tilkomst til slike rør og kraner, vil kunne fjernes av borettslaget for eieres regning.
- (10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (11) Påbygg/tilbygg, dvs arker, terrasser og utvidelse av andelen blir forsikret gjennom borettslagets byggforsikring. Den enkelte andelseier blir belastet forsikringspremie tilsvarende utvidet areal. Ved et forsikringstilfelle på påbygg/tilbygg dekkes egenandelen av den enkelte andelseier.

Frittstående tilbygg som boder på borettslagets eiendom omfattes ikke av lagets forsikringsordning.

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, Tele/data fiber, kanaler, radiatorer inklusiv kraner 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 nødvendig utskifting, reparasjon og/eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, hagedør, 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. Lagets ansvar omfatter original skorstein og feieluker originalt murt inn i skorstein. Lagets ansvar omfatter også fiber til tele/data/TV til og med første fiberkontakt.

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

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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens 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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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 er av generalforsamlingen 09.05.2016 med to tredjedels flertall, gitt fullmakt til å fatte vedtak om:
 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning, vedlikehold eller gjeldende byggveileder av 09.05.2016
 2. Å øke tallet på andeler eller å knutte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr 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 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 utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

- (1) 11 uker 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 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).

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 framtrædende 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

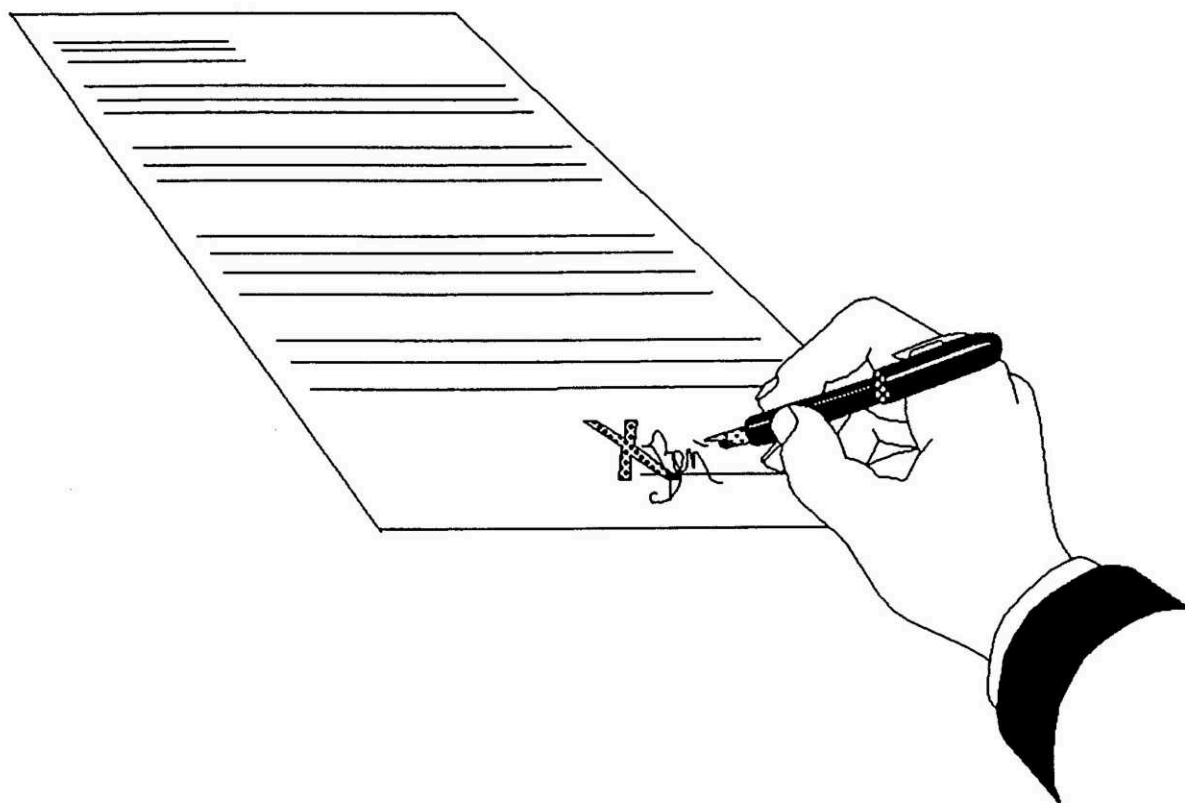
11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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 jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
HAAKONSVERN BORETTSLAG



INNHALDSFORTEGNELSE

• FORMÅL/HENSIKT.....	1
• ANSVAR OG PLIKTER.....	1
• ALMINNELIGE HUSHOLDNINGSREGLER.....	1
• RO OG ORDEN	2
• PRIVAT RENHOLD OG SNØRYDDING.....	2
• FELLESAREALER.....	2
• PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØYER PÅ HAAKONSVERN BORETTLAG SITT OMRÅDE	3
• GARASJEREGLER	3
• HUSDYRHOLD	4
• SANITÆR/VVS	4
• AVTALE OM UTRYDDELSE AV SKADEDYR.....	5
• BRANNSIKRINGS-UTSTYR.....	5
• FORSIKRING	6
• TILLITSMANNSORDNINGEN.....	6
• OMBYGGING – PÅBYGGING.....	7
• VEDLIKEHOLDSPLIKT	8
• FREMGANGSMÅTE VED BEHOV FOR VEDLIKEHOLD	8
• LEKEPLASSER.....	8
• KABEL-TV ANLEGG	9
• TELEFONAVTALE	9
• ENDRING AV REGLER/BESTEMMELSER	9

Vedlegg:

- A: Instruks for forvaltning av borettslagets 12 fellesboder.
- B: Hovedstoppekraner – plasseringsoversikt.
- C: Skadeinformasjon.
- D: Instruks for tillitsmannsordninger i borettslaget, samt oversiktskart over tillitsmannsfelt.
- E: Husleiekontrakt.

HUSORDENSREGLER OG INFORMASJON FOR HAAKONSVERN BORETTSLAG

1. FORMÅL/HENSIKT

Husordensreglene gir generelle retningslinjer som regulerer bruk av bolig og fellesareal på en måte som er miljø- og trivsselfremmende for alle i borettslaget.

Prinsippet om gjensidig forståelse - og at den enkelte forholder seg til omgivelsene på samme måte som man ønsker at omgivelsene skal forholde seg til en selv - vil bidra til å ivareta medlemmenes interesser for alle fellesområder.

2. ANSVAR OG PLIKTER

Borettslaveme er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Den enkelte borettslaver må derfor ivareta de plikter som sikrer orden, ro og hygge i hjemmene for alle.

3. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Bestemmelsene i Haakonvern Borettslag's (HBL) husordensregler fremkommer spesielt for at styret best mulig skal ivareta andelseiers bointeresser - og som følge av inngått leieavtale og styrets godkjenning av andelseier. Det er derfor en forutsetning at alle lojalt går inn for:

- a. Å ivareta fellesarealer sammen med naboer i feltet, og at veier og hageanlegg holdes i stand/alminnelig god orden. Herunder ansvar for renhold/snørydding av fortau.
- b. Å ivareta egen og felles beplantning og plener, herunder klipping/beskjæring av hekker, busker og trær. Beplantning må ikke være til sjenanse.
- c. At det ikke iverksettes endringer av fellesarealer eller bygninger, herunder oppsett av murer, gjerder, antenner, stativer og flaggstenger, uten nabovarsel og godkjenning fra styret.

Til hjelp for et best mulig renhold har styret anskaffet høytrykkspyler. Denne er plassert i fellesbod som styret sammen med tillitsmennene har nøkkel til. Utlån av utstyr skjer normalt gjennom tillitsmann, som påser at kvitteringskjema blir utfylt og oppbevart i boden.

4. RO OG ORDEN

Den enkelte borettsshaver er ansvarlig for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke blir unødig forstyrret av saging, hogging, hamring, musikk, motorkjøretøyer ol etter kl 2200. Forstyrrende arbeider på søndager og helligdager er ikke tillatt.

Dette må ikke oppfattes som en regulering av den enkeltes rett til den normale og høyst legale bruk av leiligheten, herunder også rett til sosial omgang selv etter kl 2200.

5. PRIVAT RENHOLD OG SNØRYDDING

- a. Det benyttes dertil bestemte standardiserte avfallsdunker, hvor avfall som kastes på forhånd er pakket i plastposer eller lignende. Målsetningen er å redusere avfallsmengden ved å satse på avfallssortering og gjenvinning. Spesialavfall, dvs avfall som kan forårsake skade på miljø og/eller mennesker og dyr, skal sorteres og avhendes iht interkommunale bestemmelser. Opplysning om innleveringssteder "miljøstasjoner" - kunngjøres i dagspressen. For andelseiere i HBL vil det være mest naturlig å bruke miljøstasjon ved Esso Oasen eller Laksevåg Brannstasjon. Alternativt kan avfallet leveres til Spesialavfallsstasjon Flesland. Rådal avfallsstasjon har pr dd opparbeidet en gjenvinningsstasjon som er gratis for privat husholdning.
- b. Banking/risting av tepper, matter, løpere ol utføres på et sted hvor det ikke er til sjenanse.
- c. Snørydding foretas av den enkelte leietaker - eller i felleskap - i den utstrekning dette er nødvendig innenfor det areal som naturlig tilhører egen leilighet, er felles for rekken eller øvrige fellesarealer. *Det er i tillegg ingått avtale om brøyting/strøing for parkerings- og gangområder i Hbl.*

6. FELLESAREALER

Andelseiere har felles bruksrett i fellesarealer så som tørkeplass, adkomstveier, fellesboder mm - og må bidra til fleksibel gjennomføring og god orden for flg:

- a. Tørkeplass skal ikke brukes søndager, hellig- eller høytidsdager - og heller ikke etter kl 1700 på dager før forannevnte dager.
- .A b. I vedlegg A fremgår instruks for forvaltning av borettslagets 12 fellesboder. Instruksen inneholder regler om fordeling av bodplass samt bestemmelser om bruks og ansvarsområde.
- c. Bruk av småstativer til klestørk skal ikke være til sjenanse for naboer, og bør evt plasseres på veranda eller tilsv. Bruksbegrensning gjelder forøvrig dager som nevnt for felles klestativ.

7. PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØYER PÅ HAAKONSVERN BORETTSLAGS OMÅDE

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper f eks med sperring av adkomst, støy, motorlarm eller eksos.

- a. Har andelseiere garasje eller egen opparbeidet parkeringsplass, skal bil hensettes på denne slik at fellesarealer ikke sperres.
- b. Innkjøring til gatedør begrenses til tyngre varelevering/henting - og innenfor regler mht nattero
- c. Grunnet et begrenset antall parkeringsplasser på området må disse forbeholdes privatkjøretøyer tilhørende medlemmer av borettslaget, evt for gjesteparkering. Parkering på felles parkeringsplasser av campingvogner, lastebiler, gravemaskiner/andre tyngre kjøretøyer, eller avskiltede biler kan derfor ikke tillates.
- d. Motorkjøretøyer som er feilparkert, eller parkert slik at de volder ulemper, kan fjernes for eiers regning ved beslutning fra styret eller den styret bemyndiger.
- e. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse.

8. GARASJEREGLER

Innenfor Haakonsvem Borettslags område forefinnes pr dato 93 garasjer (69+18+6). Alle lagets garasjer skal være knyttet til den respektive borettsshavers leilighet (ref. vedtektenes § 3 første ledd). Garasje vedlikeholdskostnader, samt off. avgifter dekkes av garasjeieier. Den enkelte garasjeieier er selv ansvarlig for garasjens vedlikehold. Ved eventuell misligholdelse av vedlikeholdsplikten, skal borettslagets styre pålegge leietakeren konkrete vedlikeholdsoppgaver. Dersom slike skriftlige pålegg ikke blir utført innen gitt tidsfrist, skal styret sørge for at 'leieforholdet' opphører og at garasjen blir solgt.

Endring av farge og/eller materialbruk skal på forhånd godkjennes av lagets styre. Når de naboer det angår er enige kan det settes opp skillevegger mellom garasjene. Dersom oppføring av skillevegg medfører at garasjer blir avskåret fra felles brannslukningsapparat, er den/de som oppfører skilleveggen ansvarlig for å anskaffe godkjent brannslukningsapparat(er) slik at gjeldende regler blir fulgt. Det skal alltid være tilgjengelig minimum ett 6 kg's pulverapparat i hver garasje. I åpne garasjeanlegg (uten skillevegg(er)), kan man ha et brannslukningsapparat sentralt plassert for hver femte garasje. Årlig kontroll av brannslukningsapparater er underlagt garasjeieier's ansvar.

I åpne garasjeanlegg er de respektive garasjeieiere ansvarlig for å holde sin garasjeport forsvarlig låst til enhver tid, i motsatt fall kan økonomisk ansvar bli vurdert. I fellesanlegg er det bileierens ansvar å holde sin bil låst.

I garasjer innen borettslaget er det kun tillatt å oppbevare inntil 5 liter ildsfarlig væske i godkjent emballasje. Tapping, fylling eller annen uhjemlet bruk av ildsfarlige væsker (klasse A og B) i garasjen er strengt forbudt. Annet for naboene generende eller mulig skadevoldende arbeid, skal ikke forekomme i garasjen.

Salg av garasje kan bare gjøres sammen med vedkommendes leilighet eller separat til andre av borettslagets medlemmer. Salg/fremleie fremmes gjennom borettslagets styre, men er den enkelte eiers ansvar. Fremleie skal skje ved godkjent leiekontrakt. Salg og fremleie skal skriftlig meddeles styret i borettslaget innen 14 dager.

9. HUSDYRHOLD

Andelseiere som har hund eller katt må rette seg etter de alminnelige og praktiske regler som gjelder for husdyrhold i borettslag. Følgende plikter skal ivaretas for eieren:

- a. Den generelle båndtvang er også gyldig for hunder i borettslaget.
- b. Den som fører hund innenfor området plikter omgående å fjerne ekskrementer som hunden legger etter seg.
- c. Hund/katt må ikke være til sjenanse for naboer.

10. SANITÆR/VVS

Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på rør (over grunnplanet) og sanitæranlegg i leiligheten. Ved feil/skade på rør og VVS-utstyr foretas nødvendige praktiske tiltak for å begrense skade, f.eks. stenging av stoppekran. Deretter varsles tillitsmann eller representant i styret som avgjør den videre behandling, f.eks. tilkaller rørlegger, utsteder forsikringskadeskjema eller gir pålegg om annen utbedring.

Følgende preventive tiltak og forholdsregler praktiseres:

- /B**
- a. Påse at husstandsmedlemmer er kjent med lokalisering og bruk av utvendig og innvendig stoppekraner og at disse er tilgjengelige, plasseringsoversikt fremgår av vedlegg B.
 - b. At innvendig kran for utvendig tappekran blir stengt for vinteren for å unngå frostska-der.
 - c. Det må kun benyttes toalett-papir, og uvedkommende fremmedlegemer skal ikke kastes i toalettet.
 - d. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk. Ved tette avløp må ikke Plumbo/kaustikksoda benyttes da disse ofte forårsaker forstening. I stedet anbefales brukt stakefjær som oppbevares i fellesboden.

11. AVTALE OM UTRYDDELSE AV SKADEDYR

Borettslagets styre har inngått avtale med godkjent firma for bekjempelse av skadedyr (rotter og mus). Firmaet skal forestå forskriftsmessig utlegging av rotte/musegift på hele området to ganger pr år, og etterfylle gift i spesielle åtekasser fire ganger pr år. I tillegg og uten ekstra omkostninger tar firmaet seg av eventuelle problemer som måtte oppstå med rotter/mus i området.

Borettslavere som ser eller hører skadedyr i leilighet/på område *(heunder også sølvkre, melbiller, maur og lignende inne i hus)* melder dette til tillitsmann eller styrerepresentant som kontakter firma.

12. BRANNSIKRINGS-UTSTYR

Hver leilighet er utstyrt med minimum en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat iht forskrifter. Det er borettslavers ansvar at materiellet er montert hensiktsmessig, og å påse at utstyret virker slik det skal. Dette innebærer at:

- a. Det er borettslavers ansvar at utstyret er lett tilgjengelig.
- b. Trykket på pulverapparatet kontrolleres regelmessig - dvs nålen på trykkmåler står på grønt felt.
- c. Ta pulverapparatet ned av veggen og snu det opp ned før det henges tilbake på plass (Utføres hvert halvår).
- d. Test batteri i røykvarsler ved å trykke på testknappen og støvsug røykvarslerkammer månedlig.
- e. Meld fra straks om eventuelle feil eller mangler til styret.
Annen form for kontroll og vedlikehold vil bli iverksatt av styret.

13. FORSIKRING

Borettslagets forsikring dekker skader som oppstår plutselig og uforutsett på bygninger, elektrisk installasjon, vann og avløpsnett samt bruddskader på glass og sanitærporselen, dekker ikke utette/'punkterte' isolerglass). I tillegg omfatter forsikringen bygningsmessige forandringer/påkostninger innenfor opprinnelig byggevolum foretatt i løpet av året, og som medfører verdiøkning med inntil 10% av bygningens premiegrunniag. Altaner inngår også i borettslagets ordinære forsikring og skal følgelig ikke betales ekstra premie for av den enkelte borettsshaver. En forutsetning for dekning er innidertid at verdiøkningen blir meldt gjennom styret til forsikringsselskapet senest ved utløp av året.

Påbygging (økning m2) eller utgraving av kjeller med innredning er også medforsikret Denne endring må meldes skriftlig gjennom styret til forsikringsselskapet.

Innbo og løseforsikring er den enkelte borettsshavers ansvar.

Evt skader meldes straks til tillitsmann eller representant for styret som sørger for utfylling av skadeskjema og melding til forsikringsselskapet.

/C Selskapets generelle skadeinformasjon er inntatt som vedlegg C.

Dekning av egenandel vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

14. TILLITSMANNSORDNINGEN

/D Tillitsmannsordningen i Haakonsvem borettslag er organisert i 7 -sju- felt med en valgt tillitsmann slik det fremgår i vedlegg D. Tillitsmenn er forutsatt å være bindeledd mellom borettsshavere og styret. Videre skal de koordinere saker innen eget felt og evt fremme saker for avgjørelse til styret. Forøvrig vises til 'Tillitsmannens ansvar og plikter' i vedlegg D.

I god tid for generalforsamling skal respektive tillitsmenn sørge for valg for neste periode. Navn og adresse på ny tillitsmann sendes styret innen fristen 'for innkomne forslag til generalforsamling'. Ajourført liste over tillitsmenn vil da bli distribuert som en del av referatet fra generalforsamlingen.

Styret oppfordrer borettsshaveme om å bruke tillitsmennene i tråd med forutsetningene.

15. OMBYGGING – PÅBYGGING

Borettslaget, dvs alle borettslavene i fellesskap, eier alle boligene med tomteområdet. Den enkelte borettslaver er medeier i laget og har disposisjonsrett til en bestemt bolig. I forhold til borettslaget er borettslaver leietaker og har inngatt avtale med Haakonsvem borettslag, jfr vedlagt

/E husleiekontrakt, om rett til å leie en bestemt bolig i laget. Husleiekontrakten inneholder klare bestemmelser om ansvarsdeling mellom borettslaver/leier og borettslaget/eier. Siden borettslaget v/styret er eier er det borettslavers plikt å søke/melde fra om alle innvendige/utvendige bygningsmessige endringer som ønskes gjennomført. Det må også være den som gjennomfører slike endringer som bærer alle kostnader ved slike 'endingsprosjekt'. For at styret skal kunne ivareta borettslavernes interesser, herunder beregne den kostnads økning som må dekkes inn over husleien, må følgende etterkommes:

a. *Søknad, samt offentlige søknadapapirer (ferdig utfylt) sendes til styret. Haakonsvem borettslag oppføres som byggherre, med borettslaver som byggadresse.*

Borettslaver er ansvarlig for korrekt utfylling av søknadspapirer i henhold til ny bygningslov av 01.01.1998.

b. *At offentlige krav og retningslinjer blir fulgt og at utførelse skjer på en teknisktilfredstillende måte. Dette innebærer at styret skal ha skriftlig godkjenning av arbeidet undertegnet av utførende autorisert fagmann. Ved endringer i grunnmur eller reisverk (bærende konstruksjoner) skal det også foreligge styrkeberegning av arbeidet/endringen som utføres -undertegnet utførende fagmann/entreprenør - og i henhold til de krav som til enhver tid gjelder.*

c. *Det presiseres at skriftlig godkjenning må foreligge før bygningsarbeider igangsettes.*

d. *Styret skal ha skriftlig sluttmelding fra utførende fagmann/entreprenør, samt varsel om endring i forsikringstakst og/eller kommunale skatter og avgifter.*

e. *Ved eventuelle skader/feil som kan tilbakeføres til om- /påbyggingen vil 'utbygger' kunne gjøres økonomisk ansvarlig for feil/skadeutbedring*

16. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Borettslaget ved styret er huseier og har iht husleiekontrakten plikt til å sørge for ytre vedlikehold av bygningene, herunder er vedlikehold/utskifting av felles el/vvs ledningsnett frem til sikringsskap/stoppekran. Styret er ansvarlig for at vedlikeholdet blir utført på en forsvarlig måte. Dette ansvaret kan ikke overføres til den enkelte borettsshaver ved styre- eller generalforsamlingsvedtak da forholdet er fastslått i husleiekontrakten.

Praksisen med at enklere vedlikeholdsarbeider som maling mm utføres av den enkelte borettsshaver, følger etablert rutine. Dette gjøres for å unngå et vesentlig sprang i vedlikeholdskostnader og dermed husleieøkning. Stillaser vil bli innleid ved vedlikehold på vanskelig tilgjengelige steder.

Ved større vedlikeholdsarbeider vil styret bekoste materialer/fagfolk.

17. FREMGANGSMÅTE VED BEHOV FOR VEDLIKEHOLD

Til enhver til vil det i borettslaget være hus, eller deler av hus som vil trenge maling, eller få skiftet kledning som er tæret av tidens tann. I slike tilfeller tas dette opp med feltets tillitsmann som fremmer saken for styret. Styret vil da, sammen med tillitsmannen foreta nødvendig inspeksjon og ansakaffe materialer som nødvendig.

Styret har startet et prosjekt for å dele inn borettslaget i 3 soner/deler for vedlikehold/maling. Sammen med valg av kvalitetsprodukter håper styret med dette å redusere de totale vedlikeholdskostnadene, samt få en god struktur på vedlikeholdsarbeidet.

Det har dessverre forekommet en del lekkasjer i lagets eiendommer. Der hvor slike lekkasjer oppdages må borettsshaver SNAREST melde fra direkte til vedlikeholdsleder i styret, slik at tiltak snarest kan iverksettes for å unngå råteskader.

Viser det seg at skader skyldes forsømmelse og/eller uforsvarlig bruk av eiendommen fra hustandsmedlemmers side, kan økonomisk ansvar bli gjort gjeldende ovenfor borettsshaver.

Rengjøring av takrenner, nedløp og skifting av defekte takstein er vedlikehold som fortrinnsvis bør utføres i fellesskap (av rekkens "spreking") innen hver rekke/hvert felt.

18. LEKEPLASSER

Haakonvern borettslag har pr dd opparbeidet 3 lekeplasser. Disse er:

1. Lekeplass mellom vardeveien 107 og 109/Brakeveien 28
2. Lekeplass innenfor Einerhaugen 5/7 og 9.
3. Lekeplass mellom Einerhaugen 2 og 8. (oppføres juni/juli 1998)

Hbl v/styret har ansvar for sikkerheten på lekeplassene. For å skape et tryggest mulig miljø på våre lekeplass må de daglige brukere omgående ta kontakt med styret ved feil og mangler på lekeplass. Tillitsmann for det felt lekeplassen sorterer under organiserer dugnad for årlig utskifting av sand i sandkasser/under lekeapparater, samt for oljing beisig av lekeapparater.

19. KABEL-TV ANLEGG

Haakonssvern Borettslag har kontrakt med Telenor Avidi om levering av kabel-tv leveranse, hvor grunnpakke distribueres kostnadsfritt. I tillegg kan hver enkelt borettsshaver inngå – for egen kostnad – utvidelse av tjenester fra Telenor Avidi.

Installasjonskostnader og tilknytningsavgift er betalt kollektivt som en engangsinvestering. I tillegg betales kr 25,- pr husstand pr år i avgift til staten.

20. TELEFONAVTALE

Haakonssvern Borettslag har sluttet seg til samarbeidsavtale mellom Telenor og NBBL. Denne avtalen er innenfor en ramme på 3 år i første omgang, og skal sikre borettsshavere rabatter fremforhandlet av NBBL.

21. ENDRING AV REGLER/BESTEMMELSER

Den enkelte borettsshaver kan komme med forslag til endring av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret. Styret i HBL har anledning til å endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Ved endringer fremsendes skriftlig melding til andelseierne når/hvis dette er aktuelt.

Fyllingsdalen den 6 mars 1992

Styret

Revidert utgave 1 januar 1999 i henhold til punkt 21.

Styret

INSTRUKS FOR FELLESBODER I HAAKONSVERN BORETTSLAG

1. Bodene er felles eiendom og til felles bruk.

Følgende boder kan benyttes av:

Brakeveien	28, 31	Bod i Brakeveien 28
Vardeveien	109	
Brakeveien	24, 26	Bod mellom Brakeveien 24 og 26
Vardeveien	107	
Vardeveien	101 a-c, 103, 105	Bod mellom Vardeveien 103 - 105
Brakeveien	20, 22	Bod mellom Brakeveien 20 og 22
Vardeveien	101 d-f	
Brakeveien	21, 23, 25	Bod mellom Brakeveien 23 og 25
Brakeveien	27, 29, 33, 35	Bod mellom Brakeveien 27 og 29
Einerhaugen	2, 4, 6	Bod mellom Einerhaugen 4 og 6
Einerhaugen	5, 7, 9	Bod mellom Einerhaugen 5 og 7 II etg
Bod mellom	5 og 7 I etg	Benyttes av styret til materiallager
Einerhaugen	8, 10	Bod i Einerhaugen 8
Einerhaugen	11, 12, 13, 14	Bod mellom Einerhaugen 12 og 14
Einerhaugen	16, 18, 20	Tilstrekkelig plass i eget hus
Einerhaugen	22, 24, 25, 26, 27	Bod mellom Einerhaugen 22 og 24

2. Forandringer av bodene skal ikke forekomme. De skal være uten oppdeling i båser eller mindre boder.

BRUKSOMRÅDE

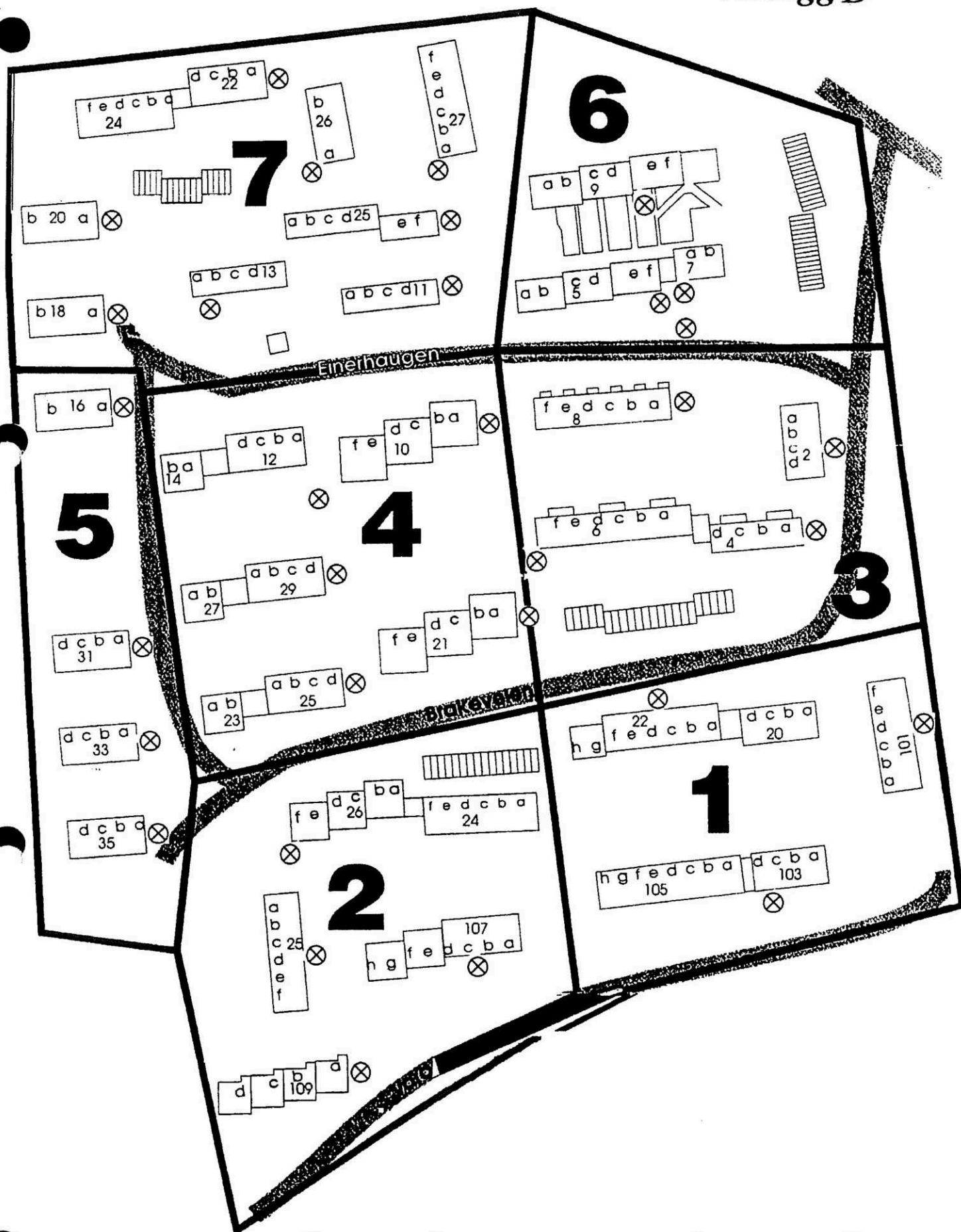
3. Bodene skal benyttes til:

- Oppbevaring av lagets redskaper og materiell til felles bruk.
- Oppbevaring av større sportsgjenstander og hageredskap.

ANSVARSOMRÅDE

- Den enkelte bruker er ansvarlig for at hans gjenstander er forsvarlig hensatt og merket.
- Feltets tillitsmann påtaler mislighold.
- Den enkelte bruker anskaffer selv nøkkel for egen regning.
- Vedlikehold av bodene (maling, skifte av taksten og renner) utføres i fellesskap organisert av tillitsmann.

Styret



Stoppekraner er markert med ⊗

Dersom den endelige erstatningsfastsettelse må utstå i påvente av tilleggsopplysninger eller undersøkelser av forskjellig art, vil det være mulig å få utbetalt forskudd innenfor rammen av det som i alle fall skal betales.

Misforhold med skadeoppgjøret?

Det forekommer at vi gjør feil under vår behandling av en skadesak. Hvis du mener det, ta kontakt med oss og be om ny vurdering av saken. Vi lover at vårt standpunkt vil bli etterprøvet i Intern klagenavn i UNI Storebrand.

Forbrukernes Forsikringskontor

Hvis du fortsatt mener vi tar feil, vil vi tilrå deg å ta kontakt med Forbrukernes Forsikringskontor, som er opprettet etter avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund. Forbrukernes Forsikringskontor står fritt i forhold til begge organisasjoner, og har egne jurister med forsikring som sitt spesialområde. Rådgivningen er uten kostnad for deg.

Kontorets adresse er:

Bygdøy allé 19, 0262 Oslo 2.

al skadebehandling

UNI Storebrand arbeider aktivt for en kortere behandlingstid på skadesaker. Vi har tatt i bruk et nytt datasystem som gjør at enkle skader nå kan behandles på ditt lokalkontor. For øvrig har vi skadekontorer i:

Oslo, Sandvika, Lillestrøm, Ski, Sarpsborg, Hamar, Lillehammer, Drammen, Tønsberg, Larvik, Porsgrunn, Årendal, Kristiansand, Stavanger, Sandnes, Haugesund, Bergen, Ålesund, Molde, Trondheim, Steinkjer, Bodø, Harstad og Tromsø.

Vakttelefon

Har du behov for hjelp utenom kontortiden, ring Uni Storebrands vakttelefon - (02) 23 23 90.

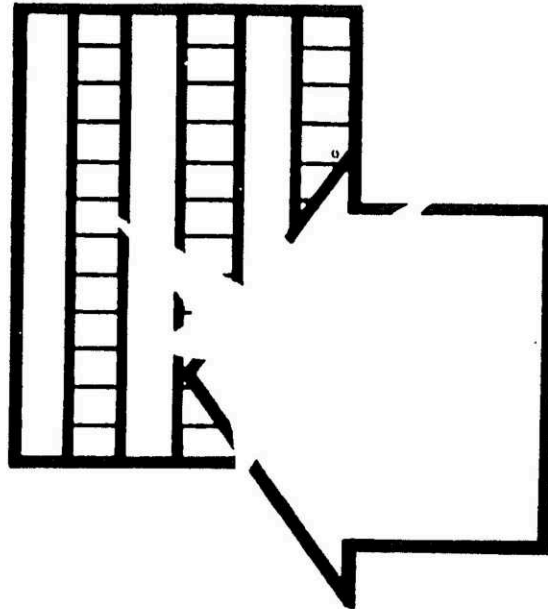
Bli Totalkunde i UNI Storebrand!

Det lønner seg å samle skadeforsikringene i UNI Storebrand. Samler du tre eller flere forsikringer, får du mange fordeler som Totalkunde. Viktigst av alt; du får 8% rabatt på premien. Dessuten får du et personlig Kundebevis, med telefonnummer til vår 24 timers Vakttelefon og Veihjelp-tjeneste.

Totalkunden får alle skadeforsikringene på en forsikringsavtale. Det gjør det enklere for deg å holde orden og oversikt. Du får også rabatt på leiebil.

Ring oss eller kom innom nærmeste Uni Storebrand kontor, så forteller vi deg mer om Totalforsikring. Be også om å få vår sikkerhetsbrosjyre med gode tilbud til deg som tenker sikkerhet for hele familien.

Skadeinformasjon



Vedlegg C

Moltzau Trykkerier AS

Denne orientering gjør rede for:
Hvordan skadesaken behandles i UNI Storebrand. Litt om rettigheter og plikter i tilknytning til inntruffet skade. Annet som kan være til nytte for deg i skadesaken.

Er forsikringen i orden?

Forutsetningen for ethvert skadeoppgjør er at det er tegnet en forsikring som dekker skaden — og at forsikringen gjaldt da skaden skjedde. UNI Storebrand har opplysninger om ditt forsikringsforhold. Skulle du være i tvil, kan du bare henvende deg til vårt kontor.

Melding om skade

Ved inntruffet skade er det viktig at vi så snart som mulig får fullstendige opplysninger om skadeårsak og -omfang. Mangelfull utfylling av skademeldingsblanketten vil kunne forsinke skadeoppgjøret. I mange tilfelle vil det være nødvendig med melding til politiet også. Det gjelder alltid ved innbrudd, tyveri, ran, overfall og hærverk. Da er det vanlig at vi innhenter politiets etterforskningsdokumenter før det blir tatt endelig standpunkt til erstatningsplikten. Det samme gjelder ved brannskader hvor politiet foretar etterforskning uten hensyn til anmeldelse. Tar etterforskningen lang tid, vil vi foreta foreløpig oppgjør, slik at du slipper å vente lenger enn nødvendig.

Redningstiltak

Ofta vil det være nødvendig å foreta redningstiltak for å begrense en skades omfang. Vi vil gjerne være behjelpelig med råd og veiledning i det enkelte tilfelle. Omkostninger til slike redningstiltak vil normalt bli betalt av UNI Storebrand, så sant de står i rimelig forhold til de verdier som er truet.

Behandlingstid

Ved mindre skader vil skaden normalt bli gjort opp med engangsbetaling, vanligvis kort tid etter at alle nødvendige opplysninger er innsendt. Stjåne ting kan ofte komme til rette i løpet av de første ukene etter skaden. Oppgjør for tyveri blir derfor ikke utbetalt før tidligst etter en måned. Krøver saken at vi må avvente politirapport eller sakkyndige uttalelser, kan sakene ta lengre tid, uten at det er mulig på forhånd å angi hvor lang tid.

Besiktigelse og takst

Som oftest vil vi besiktige skaden enten den er stor eller liten. Du får i så fall beskjed straks vi har fått skademeldingen.

Takstmannen vil avtale tid for besiktigelse. Haster det for deg å komme i gang med oppryddingen eller utbedringsarbeidet, vennligst ring og spør om dette er en skade som skal besiktiges. Besiktigelsen skal klarlegge skaden, omfang og utbedringsmåte og utføres av en bygningskyndig takstmann. Takstmannen vurderer bare selve skaden, ikke om den er dekket av forsikringen og hvilken erstatning du eventuelt skal ha.

Når vi får takstmannens rapport, sender vi kopi til deg. Les gjennom rapporten og orienteringen på baksiden.

Hvordan fastsettes erstatningen? Skjønn

På grunnlag av skademelding, besiktigelsesrapport, prisoverslag, og andre innkomne opplysninger, fremsettes et oppgjørslorslag basert på reglene i vilkårene.

Er skaden stor eller særlig vanskelig å vurdere, velger vi ofte å holde skjønn. Det betyr at det overlates til 2 uavhengige og sakkyndige skjønnsmenn å verdsette utbedringskostnaden. I de generelle vilkår finner du nærmere regler for hvordan skjønnet holdes. Du velger selv skjønnsmann. Kjenner du ingen, kan vi gi opplysning om hvilke frittstående fagfolk som finnes i distriktet. Er du i tvil, er det bare å ta kontakt med oss. Og husk — skjønn kan du alltid kreve.

Reparasjon

Sett ikke i gang med reparasjon før du har vært kontakt med oss. UNI Storebrand har mange eksperter, og vi vil gjerne gi deg råd. Velger du utføre reparasjonsarbeidet helt eller delvis selv, må du si fra til takstmannen, slik at dette kan tas i betraktning ved utarbeidelsen av taksten. Ting som kan klarlegges hvorfor og hvordan skaden skjedde, ber vi deg ta vare på.

Hvis skaden har et annet omfang enn antatt

Det forekommer iblant at skaden viser seg å ha annet omfang enn antatt, eller må repareres på en annen måte enn forutsatt i takstrapporten. I så fall må du vennligst kontakte oss snarest, slik at vi kan vurdere skaden på ny, før reparasjonsarbeidet fortsetter.

Dekker forsikringen skaden?

Til hver forsikring er det knyttet vilkår som beskriver hva forsikringen dekker. Vi ber deg lese vilkårene nøye og samtidig påse at du har det riktige vilkårssett for hånden. Mangler du vilkår, vennligst ta kontakt, og vi vil sende deg et nytt sett.

Hverken assurandøren eller takstmannen vil normalt kunne ta standpunkt til erstatningsspørsmålet, fordi de kommer inn i saken på et tidspunkt da ikke alle opplysninger foreligger. Når skadekonsulenten har vurdert saken, får du beskjed om skaden dekkes. På informasjonsbrevet ser du hvilken skadekonsulent som behandler din sak.

Utbetaling av erstatning

Så snart alle nødvendige opplysninger foreligger, blir skaden gjort opp. Er det avtalt at skaden skal dekkes etter regning, må denne innsendes før oppgjør kan foretas.

Utbetalingen skjer over bank-/postgiro, hvis du ikke uttrykkelig har bedt om noe annet.

TILLITSMANNENS ANSVAR OG PLIKTER

1. Tillitsmannen skal være styret og husrekkenes kontaktmann.
2. Tillitsmannen skal være bindeleddet husrekkenes imellom og samarbeide med de andre tillitsmenn i tilstøtende felt i saker hvor felles interesser og innsats kommer inn.
3. Tillitsmannen skal være ansvarlig for feltets utseende, være initiativtaker, planlegge og organisere dugnad og vedlikehold av fellesanlegg, samt ytre vedlikehold av husrekkenes innen sitt felt.
4. Tillitsmannen skal ikke handle egenrådig men skal forelegge og drøfte alle saker med borettsshaverne før eventuelle planer settes ut i livet.
5. Tillitsmannen skal underrette styret om skader på husrekkenes, kontrollere at eventuelle reparasjoner er utført etc. Han skal påse at det holdes orden i felles boder.
6. Tillitsmannen har mandat til å påtale misligheter overfor de bestemmelser som foreligger for borettslaget, f.eks. parkering, orden i gårdsplass o.l.
7. Tillitsmannen skal sørge for valg av etterfølgende tillitsmann og meddele dette til styret skriftlig senest 14 dager før ordinær Generalforsamling

Nabolagsprofil

Brakeveien 31A - Nabolaget Varden/Sandeidet - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandeide terminal	2 min
Linje FLY, 4, 12, 22, 24, 47, 50E	0.2 km
Vardeveien	3 min
Linje 4, 22	0.2 km
Fyllingsdalen terminal	6 min
Linje 2	2.7 km
Bergen Flesland	11 min
Bergen Nøstet kystrutekai	14 min
Linje HAV, HUR	11.2 km

Skoler

Varden skole (1-7 kl.)	9 min
384 elever, 21 klasser	0.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	5 min
253 elever, 18 klasser	2.1 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	5 min
150 elever, 15 klasser	2.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	8 min
432 elever, 33 klasser	3.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	11 min
395 elever, 46 klasser	5.6 km
Fyllingsdalen videregående skole	5 min
588 elever, 28 klasser	2.3 km
Laksevåg videregående skole	12 min
850 elever, 59 klasser	8.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kollektivtilbud

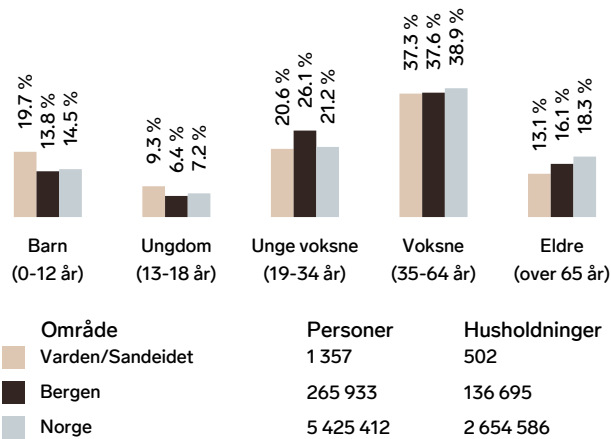
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Varden (1-5 år)	8 min
50 barn	0.7 km
Bergen miljøbarnehage (2-5 år)	10 min
17 barn	0.8 km
Brinken barnehage (1-5 år)	11 min
60 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrholtet	19 min
Rema 1000 Kjerreidviken	21 min
PostNord	1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



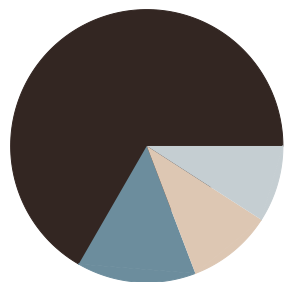
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Varden skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
⚽ Sandeidveien	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚴 Progresjon Trening	4 min 🚗
🚴 SKY Fitness Fyllingsdalen	5 min 🚗

Boligmasse



10% enebolig
66% rekkehus
9% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Oasen

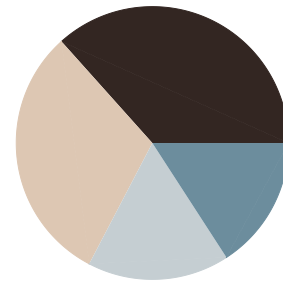
5 min 🚗



Boots apotek Spelhaugen

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



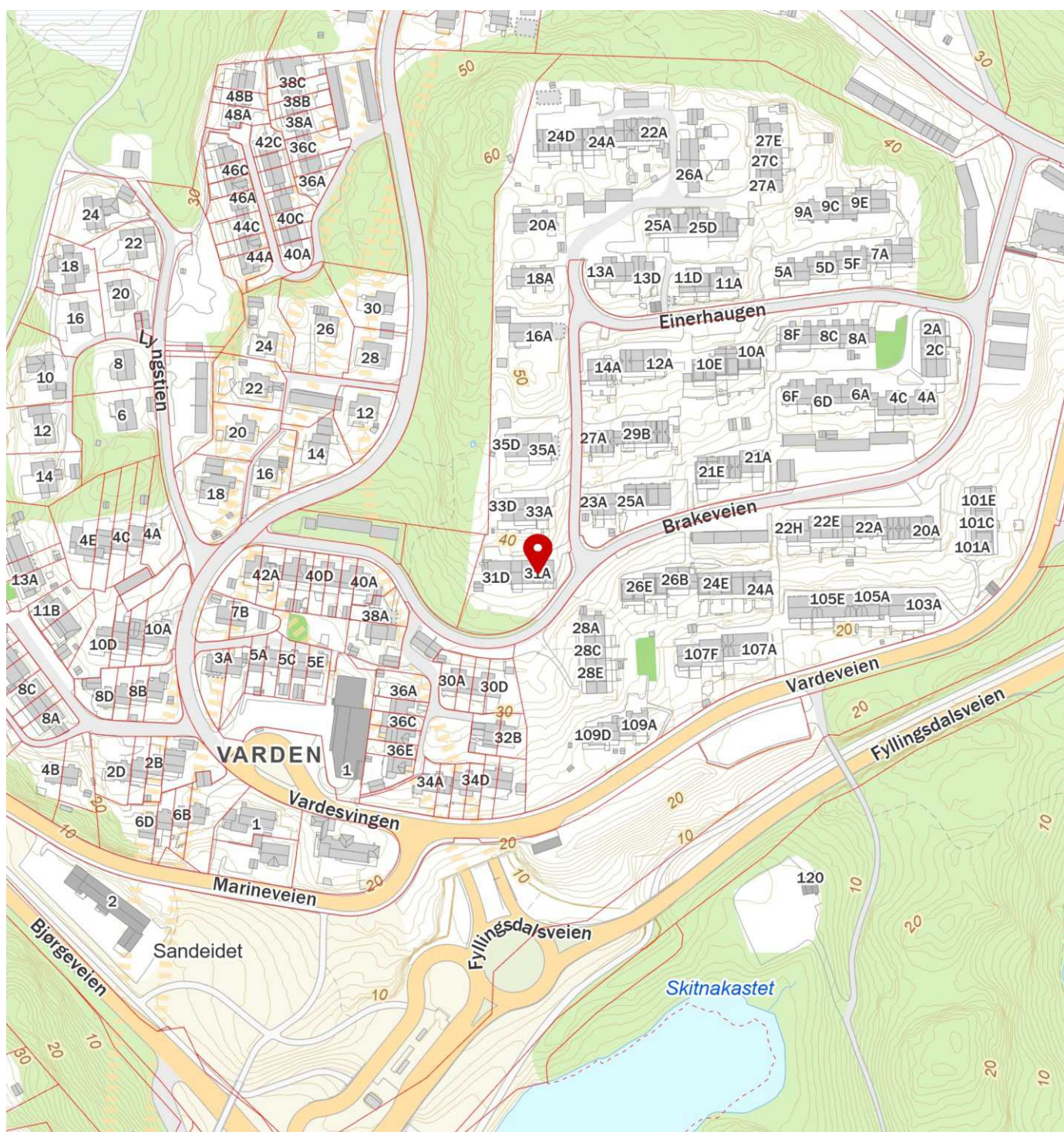
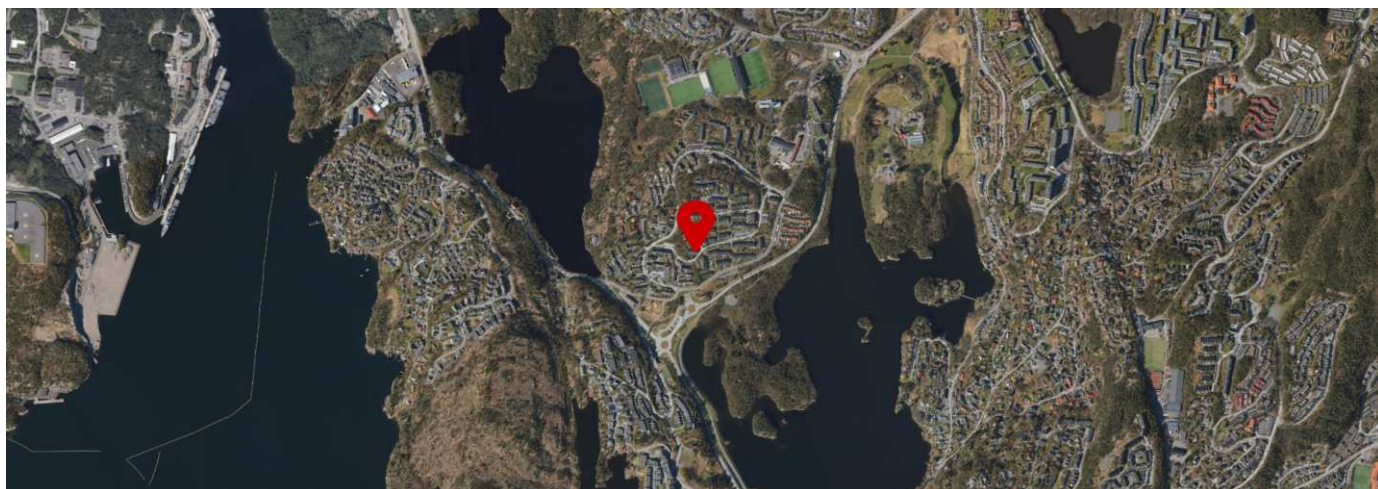
0%

46%

Varden/Sandeidet
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

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. Kjøper 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 kjøper 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.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges 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 bygningskyndige – 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, eiendomsmeglers 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00214

Adresse: Brakeveien 31A, 5141 Fyllingsdalen

Betegnelse: Gnr. 22, Bnr. 147, andelsnr. 158 i HAAKONSVERN BORETTSLAG, Bergen

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 overtagelsesdato: _____

Nåværende 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 04.10.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest 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 besiktiget 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: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no