

Lyngbøveien 153



Velkommen til

Lyngbøveien 153



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Lyngbø

"2 leiligheter i en" Strøken 3-roms med hybel. Kr. 9 000,- pr. mnd. Vakker beliggenhet ut mot Lyngbøvannet. BØR SEES

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	180 668,-
Omkostninger	105 850,-
Totalpris	4 286 518,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	111 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1958

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden anledning; Leilighet over 2 plan like ved Lyngbøvannet, omkranset av vakker natur med en sjelden fin beliggenhet i vannkanten.

- Hybel pt. utleid for kr 9000,- (merk: under markedsverdi, estimert til 13 000,-) Lei ut en eller begge enheter - FANTASTISK sjeldent gunstig økonomisk enten du leier ut hele eller bor delvis selv. Behov for mer plass? Tegnet inn potensiell trapp mellom enheter.

- Høy standard i både hovedetasje og underetasje med lekre kvaliteter
- Egenskaper som peis, eget vaskerom, store gode rom m.m
- Selve bygget er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, særlig i perioden 2022-2024
- Veldrevet sameie med fornuftig økonomi og nydelig, bilfri hage

- Trygt og rolig boligområde - et fantastisk sted for barn å vokse opp
- Gangavstand til busstopp

Arealer og innhold

BRA-i:	111 kvm
Totalt BRA:	111 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Entré, kontor/soverom, stue, soverom, kjøkken, bad og vaskerom
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Lyngbøveien 153
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Lyngbøveien 153
U. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


















































Hybel






GRUNDIG
GRUNDIG
10




























CASIO











Informasjon

Lyngbøveien 153

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0053/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lyngbøveien 153, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148, bnr 197, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Hege Mari Omnø

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
180 668,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 180 668,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 286 518,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 299 218,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 111 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Entré, kontor/soverom, stue, soverom, kjøkken, bad og vaskerom
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Selger opplyser om at leiligheten disponerer én utebod. Denne er ikke oppmålt.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Parkering

Selger opplyser om at sameiet har tilgang til parkering (fri oppstillingsplass) ved veien, og det er kort vei til ladestasjon for de som har elbil.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Utbedring av trapp
- Vedlikehold og reparasjon av tak

2023:
- Fasade/utebelysning

2022:
- Nye vinduer fellesgang
- Nye pipetopper/skorsteinsbeslag
- Nye takrenner
- Nye wattle touch dørlåser
- Nye ytterdører til felles inngang
- Rehabilitering bygg, ny isolasjon og bordkledning

Alt det overnevnte er utført av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eiere har selv uført flis, mur og membran som egeninnsats da de pusset opp i 2015. Rørleggerarbeider er utført av Bjørdal service AS, elektroarbeider er utført av Bravida AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært. Arbeidet ble utført i 2015 av tidligere eiere. Slik jeg forstår dokumentene er både tettesjikt, membran og sluk utført etter egeninnsats. Utført og dokumentert i henhold til LITEX sine krav.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Usikker på om det foreligger noe dokumentasjon på dette.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Askøy byggmesterforretning har rehabilitert bygget utvendig med ny isolasjon, bordkledning, ytterdører, kistekasser, nedløpsrør og installert nye skorsteinsbeslag. Alver tak og blikk har utført selve jobben med bytte av

skorsteinsbeslagene, men er da innleid av Askøy byggmesterforretning. Oppdraget ble bestilt og kontrakt signert 23.07.2022. Selve arbeidet ble ikke startet og utført før våren 2023 etter avtale med firma. Askøy byggmesterforretning har også skiftet vinduer på begge soverommene i hovedetasjen. Felles utebod ble bygget før min overtakelse, usikker på dato.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bravida AS, arbeidet ble utført i 2015. I forbindelse med rehabilitering av felles bygg fikk vi utført arbeid fra Gran Elektro AS for montering av fasadebelysning. Det ble også montert lamper utenfor inngangsdører og enkelte ledninger ble lagt under kledning. Arbeidet er dokumentert.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei. Bravida AS har i følge dokumentene installert nytt El anlegg i 1. etasje i tidsrammen 2014-2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Ikke fast parkeringsplass.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært. Det ble bygget nytt bad i kjeller i 2017 av tidligere eiere. Flis, mur og membran ble da utført som egeninnsats. Rørleggerarbeid er utført av Rørleggeriet og Elektroarbeider av Bravida AS, dette er dokumentert. Det ble bygget vaskerom i kjeller i 2017, tidligere takstmann har notert at det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet og at det er å regne som egeninnsats. Kjøkkenet ble også byttet i kjelleren i 2017, der ble det også installert downlights i tak. Hele underetasjen ble omsøkt fra S-rom til P-rom i 2017 og det foreligger godkjennelse om bruksendringer etter dagens bruk fra Bergen kommune.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Slamavskiller er plassert utenfor vår bygning og deles med de to nærmeste eiendommene på området. Bergen kommune har varslet at det på sikt kan være behov for at vi kobles på kommunalt anlegg, men dette er foreløpig ikke bestemt.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Det ble bygget utebod til sameiet før jeg kjøpte leiligheten, usikker på årstall. Det blir sagt at grunnmur ble satt opp av fagfolk og at selve bygget er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det ble målt radonverdi i 2016 i forbindelse med rehabilitering av kjeller. Forrige eier har oppgitt at det er målt 127Bq/m3 i råkjeller i rehabilitering.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Det har vært dårlig ventilasjon under trapperom der varmtvannstanken er plassert, men dette rommet er adskilt fra vaskerom hvor det er god ventilasjon. Det er noe maling som har løsnet litt i et hjørne på vaskerommet, det kan være grunnet fukt i grunnmuren. Ikke hatt sopp eller råteskader på vaskerom eller baderom som jeg er kjent med.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
- Nei. Ikke noe jeg er kjent med. Det ble foretatt en kontroll med fuktindikator på vaskerom i 2017 uten tegn til fukt. Tidligere rapport fra takstmann beskriver at svekket drenering må påregnes grunnet husets alder.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Taket ble utbedret i 2024 av blikkenslager Lorentzen i 2024, dette er dokumentert.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei. Dimmebryter ble byttet i gang da den ikke var beregnet på led lys. Lyset kunne flimre litt i gangen før jeg byttet bryter, ikke vært en problem i ettertid.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/ setningsskader eller liknende?
- Nei. Jeg har observert en liten sprekk i grunnmur utenfor huset, men denne er utbedret.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Jeg ble informert om at det tidligere var jordrotter i bakken utenfor huset ved septiktank, jeg har aldri observert rotter eller andre skadedyr etter at jeg overtok huset. Det er heller ikke observert av andre beboere de siste 5 år. Jeg har observert en skjeggkre inni vedovnen en gang, men den mistenker jeg kom ut fra veden. Jeg har aldri observert skjeggkre inni leiligheten på gulv, sluk eller lignende.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Det godkjennes i sin helhet dersom det monteres trapp mellom etasjene. Pr i dag benyttes trapp i fellesgang ned mot vaskerom. Derifra med tilkomst til leilighet i kjeller.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Det ser ut som det ble gjort areal målinger av boligen i forbindelse med oppussing av leilighet og kjeller.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei. Både utbygging av damsgårdstunnelen og lyngbøveien er i sluttfasen.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja. Det foreligger en fornyet avtale om seksjonering som er utarbeidet etter hjelp fra advokat, eller sameiere signerte denne i 2024. Avtalen vil være gjeldende i 15 år etter loven.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Fellesutgiftene kan øke dersom rentene stiger. Foreløpig er det ikke vedtatt økning.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Sameiet har et felles ansvar for uteområder. Det foreligger både vedtekter og ordensregler knyttet til sameiet.

Bygningssakkyndig

Berentsen Bygg AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har valmet takform tekket med skifer.
- Etasjeskille av trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Utstyr på tak.
- Fukt på bad kjeller.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Rom under terreng.
- Vinduer og dører.
- Vinduer og dører kjeller.
- Renner og nedløp.
- Taktekking.
- Etasjeskille og gulv på grunn.
- Avtrekk på kjøkken.
- Trapp felles trappegang.
- Vannledninger.
- Vannledninger kjeller.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjon.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom 1. etasje.
- Sanitærutstyr våtrom 1. etasje.
- Ventilasjon våtrom 1. etasje.
- Overflater på bad kjeller.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad kjeller.
- Ventilasjon på bad kjeller.
- Overflater på vaskerom.
- Ventilasjon på vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligen har en hybel, men det er ikke intern tilgang mellom etasjene. Arealet er godkjent som rom for varig opphold.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder i 1. etasje:
- Varmekabler på bad
- Vedovn i stue
- Elektrisk oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder i kjeller:
- Varmekabler på bad, kjøkken, stue, entré og kontor
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et gjennomsnittlig strømforbruk på kr 1 000,- inkl. nettleie pr. mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på felles lån, strøm i fellesareal og felles byggforsikring.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen planer om å øke felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kr 7 395,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 7 395,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 3 601,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 601,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 762 618,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 050 472,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Bergen Fiber i boligen.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lyngbøveien 153/155, orgnr. 990100284

Om sameiet

Sameiet består av 6 seksjoner.

Forretningsfører

Lene Sandbekken Kvarme

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 180 668,- pr. 03.03.2025

Sameiet har en total fellesgjeld på kr 1 084 011,- fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

DNB Bedrift
Annuitetslån
Rentesats: 8,5%
Andel av saldo: kr 180 668,-
Innfrielsesdato: 10.05.2041

Fellesformue

Kr 10 648,- pr. 03.03.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har en samlet formue på kr 63 889,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 88861288

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 471 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling i 2016 i forbindelse med rehabilitering av kjeller. Målingen viste at det var registrert 127 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lyngbøveien 153 har en fin beliggenhet på Ytre Laksevåg/Lyngbø like ved Lyngbøvatnet. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som sentrumskjernen bare er en kort busstur unna. Fra leiligheten er det kort avstand til Sjøkrigsskolen og dagligvarebutikk.

Laksevåg ligger sørvest for Bergen sentrum og er kjent for sin industrielle historie og moderne utvikling. Laksevåg har gjennomgått betydelig forandring med både boligutvikling og næringsvekst. Laksevåg har et variert boligtilbud, fra eldre hus til nye leieligheter, og har gode kollektivforbindelser til sentrum og andre deler av byen. Laksevåg er også hjem til flere handelsområder som Laksevåg senter.

Servicetilbud:
Laksevåg senter er en kort kjøretur unna, og Vestkanten Storsenter når man enkelt med både buss og bil. Til Bergen sentrum er det bare 10 minutters kjøretid. Laksevåg senter tilbyr et variert butikkutvalg som inkluderer både kjente kjedebutikker og lokale forretninger. Her finner man alt fra klær, dagligvarer og helsekost. Senteret har også flere restauranter og kafeer, og praktiske tjenester som frisør og treningssenter. Senteret er lett tilgjengelig med både bil og kollektivtransport. Her finner du også ladestasjon for elbil.

På Vestkanten får du et bra utvalg av blant annet klesbutikker, elektonikkbutiker og dagligvarebutikker. For mat og drikke finnes et bredt utvalg av spisesteder, som Peppes Pizza, Domino's pizza, McDonald's og Sabrura Sticks & Sushi. I tillegg til shopping og matopplevelser, har Vestkanten flere aktivitetstilbud som bowling, minigolf, bibliotek, kino, badeland og treningssenter.

Turmuligheter:
Området byr på et variert utvalg av turmuligheter, med både naturskjønne stier og områder som er ideelle for friluftsliv. Søndagsturen kan man for eksemel ta til Lerkeskogen og/eller Damsgårdsfjellet. Lerkeskogen har flere fine stier som passer for både korte og lengre turer. Skogen er et populært område for dem som ønsker en rolig tur i skog og natur, og er et flott sted å nye stillheten og frisk luft. Damsgårdsfjellet ligger rett ved siden av Lerkeskogen, og her kan man nyte fantastisk utsikt over Bergen by, fjordene og omkringliggende områder.

En kort prat med selger:
Hva kommer du/dere til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne utsikten fra terrassen, Kanadaskogen/Nipedalen og de fine turområdene i nærheten. Jeg kommer også til å savne min sentrale beliggenhet.

Hva er dine/deres favoritturer i nabolaget?
- Mine favoritturer er i Kanadaskogen/Nipedalen

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Nærmeste kollektivtilbud er ca. 1 min fra boligen og går til Nipedalen. Ca. 3 min til nærmere buss med hyppige avganger til Bergen sentrum eller mot Straume, Sotra og Vestkanten. På samme sted går det også buss til blant annet Laksevåg og Haukeland.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig område.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

- Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 23.11.2020. Denne gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (plan kjeller).
- Det foreligger ferdigattest for etablering av ny trapp mellom kjeller og 1. etg. og mindre fasadeendringer, datert 07.07.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning i kjeller ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Entré er opprinnelig byggemeldt som bod/vaskerom, jf. byggetegninger.
- Bad er opprinnelig byggemeldt som oppholdsrom, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. gnr 148 bnr 1 og 13 mfl., regulering av Søndre og Nordre Lyngbø datert 24.04.1961. Megler har forsøkt å tyde reguleringsplanen, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til øvrig byggesone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 83,5%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 16,5%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystem fra Bergen sentrum til Bergen vest - berøringsgrad 100%. Saksnr. 202220469
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr. 202417461

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyst heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 31.10.1994 - Dokumentnr: 28763 - Seksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I seksjoneringen datert 31.10.1994 tilhører ikke arealet i kjelleren denne seksjonen. Det foreligger en fornyelse av avtale om reseksjonering datert 18.06.2023. Reseksjoneringen innebærer at samlet areal i kjelleretasjen under snr. 1 tilfaller og eies av snr. 1. Samtidig frasier snr. 1 seg sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i loftsetasjen, samt bod og fellesareal direkte under snr. 2 i kjelleretasjen. Frem til den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 1. januar 2018, var det ikke noen grenser for hvor lenge en enerett kunne vare. For midlertidige eneretter som er vedtatt før den nye lovens ikrafttreden, vil disse gå over til å gjelde i maksimalt 30 år fra lovens ikrafttredelse, altså frem til 01.01.2048. Reseksjoneringen er ikke tinglyst.

Kjelleren var opprinnelig bodareal til felles bruk for sameiet. Det er søkt til kommunen om bruksendring av kjelleren, og det foreligger ferdigattest for dette, datert 23.11.2020. I og med at reseksjoneringen ikke er tinglyst, har ikke seksjonseier tinglyst eierskap til kjelleren. Vedtektene kan endres dersom 2/3 av sameierne går inn for en slik endring, og risikoen vil dermed være at man mister sin rett til eksklusiv bruk, og de opprinnelige seksjoneringstegningene vil være gjeldende. Det anbefales derfor at ny eier, sammen med de øvrige seksjonseierne, får gjennomført en reseksjonering slik at eierskapet til kjelleren blir tinglyst. Kjøper overtar risiko for om reseksjonering lar seg gjennomføre samt risiko for at dagens eksklusive bruksrett kan opphøre.

Selger opplyser om at det har vært diskutert utbedringer av fellesgang hvor hver enkelt seksjonseier betaler en engangssum for dekning av dette. Når dette vil bli utført, og eventuell kostnad, er uvisst.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 529,-
Grunnpakke kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 119,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Lyngbøveien 153

Lyngbøveien 153
5164 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 111 m^2
BRA-i: 111 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	23	2	0

Supertakst
GNR: 148 BNR: 197 SNR: 1
Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Lyngbøveien 153
5164 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28510

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. (TG-3) Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige opp forbi pipa.

Kravene til snøfangere på norske hus har utviklet seg gjennom flere tiår for å sikre tryggheten til personer og husdyr. I 1958 når huset ble bygget var det ikke noe krav til snøfangere.

Det er ikke etablert snøfangere på hele taket (TG-2) Tilstandsgrad settes pga personsikkerhet. Det var ikke krav til snøfangere ved byggeår.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnadene er beregnet for og etablere forskriftsmessige tilkomst for feier. Dette vil være et felles ansvar og utbedringskostnad for sameiet.

Snøfangere anbefales og monteres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad Kjeller

Oppsummering av fukt

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det fukt i konstruksjonen. Det er registrert 23 vekstprosent i veggkonstruksjon mot bad. (TG-3)

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det ble ikke registeret visuelle tegn til fuktskader.

Anbefalte tiltak fukt

Det må foretas ytterligere undersøkelser og større inngrep for å kartlegge omfanget av fuktskaden. kostnader for utbedring er vanskelig å stipulere før ytterligere undersøkelser foretas. 10 000- 50 000 kr. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av tilstøtende vegg mot våtrom for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.
Etter dette kan man estimere kostnader for utbedring.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1870-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.(TG-2)

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. (TG-2)

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. (TG-2)

Anbefalte tiltak

For videre omtale se rom under terreng.

Kjeller bør holdes under observasjon med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG-0/TG-1 må det påregnes oppgradering av drenering. Ved en eventuelt utbedring av drenering, er dette noe som anbefales og samkjøre med sameiet.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Registrert noe svinnriss mot hagedel og stedvis avskallede maling/puss i samme område (TG-2)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Betongguly av eldre dato, det ble ikke benyttet plast/dampsperr mot grunn ved oppføring. Det må dermed påregnes fuktvandring i gulv.

En må også forvente at en eventuell isolasjon i gulvet ikke holder samme isolasjonskrav som dagens.

TG-2 satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i på soverom/kontor. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader (TG-2)
-Ikke funnet tegn til råteskader.

Ved måling med pigger i trevirke registreres det 18.0 vekstprosent. (TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.(TG-2) Vaskerom

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og evt. utbedringer.

Bedre ventilering bør etableres.

Fuktsikringstiltak må påregnes

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Det er registrert fuktmerke i vindu på soverom. Forholdene vurderes og være gamle.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Karmer er værslitte på vindu i stue. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Vinduer og dører: Kjeller.

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Karmer er værslitte. (TG-2)

Pakning på et av de nye vinduene er løsnet og vil ha eventuelt dårlig tette funksjon (TG-2)

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. (TG-2)

Det er ufullstendige karmlister/tetting rundt vinduer. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedring av overnevnte punkter anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder for renner. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Ikke funnet avvik på nedløp.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak
Det vil være hensiktsmessig og skifte ut renner ved en eventuelt oppgradering/renovering av taktekking.

Taktekking

Oppsummering
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Normalt god stand alder tatt i betraktning. Ikke avdekket synlige tegn til avvik. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen (TG-2)

På grunn av alder må en forvente at skiferstein kan løsne, grunnet svekket innfesting. (TG-2)

Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå

Det er utført en inspeksjon/utbedring av taktekking i 2023. Det er blitt byttet noen skifer.

Anbefalte tiltak
Jevnlig takbefaring anbefales for kontroll av undertak og gjennomføringer

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

1ETG:
Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.(Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på

KJELLER:
Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 7 og 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter.(Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på

Anbefalte tiltak
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Avtrekk har begrenset funksjon. (TG-2)

Anbefalte tiltak avtrekk
Overnevnte punkt anbefales og utbedres.

Trapp: Felles trappegang.

Oppsummering
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (TG-2)

Anbefalte tiltak
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering
Fordelerskap er plassert i entre

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. (TG-2) lekkasjerør er også montert for høyt i skap.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefaler og utbedre kontrollen for lekkasjesikring i fordelerskap med en eventuelt water guard.

Vannledninger: Kjeller

Oppsummering
Fordelerskap er plassert på bad.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. (TG-2)

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.(TG-2)

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak
Anbefaler og utbedre kontrollen for lekkasjesikring i fordelerskap med en eventuelt water guard.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.(TG-2)

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Underetasjen ble innredet i 2017. Det burde da blitt lagt opptil bedre ventilasjon iht dagens krav og gjeldene standard. (Balansert ventilasjon)

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.

Våtrom: 1 ETG

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.(TG-2) Kravet kom med TEK-10

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning eller finne dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad Kjeller

Oppsummering av overflater

18mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 7mm fall fra dør til start av dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.(TG-2)

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørteskel. (TG-2)

Det registreres noe svak "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres svellinger/malingsriss i overflater på betong mot terreng. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.3.2025	**14.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Mari Omnø** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen** Telefon: **41004836**
Firma: **Berentsen Bygg as** Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: ,

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmåler med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

MERK:
Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for bolig, da dette er bestilt av selger/ megler.

Det var ikke mulig og kontrollere enkelte bygningsdeler på grunn av andre boenheter, manglende tilkomst

Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært tilkomst i hele boligen. Det gjelder blant annet andre balkonger, loft (konstruksjonsoppbygging, deler av kjeller og innvendig i andre boenheter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lyngbøveien 153, 5164 Laksevåg**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	148	Bruksnr:	197	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1958 - Innhentet fra eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har valmet takform tekket med skifer.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFALTER: 1 ETG:
Gulv- Fliser på bad og entre. Parkett på stue og kjøkken. Laminat på soverom og hel treguly på soverom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett himling med downlights på øvrige rom.

OPPVARMING 1.ETG:

Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.,

OVERFLATER KJELLER:
Gulv- Fliser på bad og entre. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater. Kryssfiner på enkelte overflater.
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING KJELLER:
Varmekabler på bad, kjøkken, stue, entre, kontor. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Beliggende i 1 etasje og underetasje.
Oppusset og ombygget i 2014 - 2015 og i 2017 (informasjon hentet fra tidligere takstrapport)

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Rehabilitering/etterisolering og utbedring av kistekasser (Askøy Byggmesterforretning as)	Ja
2022	Skorsteinsbeslag inkludert montering (Askøy Byggmesterforretning as)	Ja
2022	Nedløp renner og topp bord på balkongene er skiftet av Askøy Byggmesterforretning as	Ja
2022	Montering av 2 stk vinduer 50x100 cm (JR Bygg AS)	Ja
2023	EL arbeid til fasadebelysning og montere lamper i inngangsparti (Gran elektro as)	Ja
2025	Utbedring av kumlokk på overnevnte eiendom	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder vla fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58	0	0	5
Kjeller leilighet	53	53	0	0	0
Totalt m²	**111**	**111**	**0**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	58	0	Entre: 5,6 m² Soverom: 7,1 m² Soverom: 11,8 m² Bad: 3,1 m² Stue: 19,1 m² Kjøkken: 9,2 m² 2 går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue 2,39 m	
Kjeller leilighet	53	53	0	Entre: 3 m² Soverom: 6,3 m² Stue: 8,5 m² Soverom: 7,7 m² Kjøkken: 9,2 m² Bad: 3,6 m² Vaskerom: 11 m² 4 går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue 2,12 m	
Totalt m²	**111**	**111**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. (TG-2)

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. (TG-2)

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utført vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Kjeller bør holdes under observasjon med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG-0/TG-1 må det påregnes oppgradering av drenering. Ved en eventuelt utbedring av drenering, er dette noe som anbefales og samkjøre med sameiet.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Registrert noe svinnriss mot hagedel og stedvis avskallede maling/puss i samme område (TG-2)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Betongguly av eldre dato, det ble ikke benyttet plast/dampsperr mot grunn ved oppføring. Det må dermed påregnes fuktvandring i gulv.

En må også forvente at en eventuell isolasjon i gulvet ikke holder samme isolasjonskrav som dagens.

TG-2 satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i på soverom/kontor. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader (TG-2)
-ikke funnet tegn til råteskader.

Ved måling med pigger i trevirke registreres det 18.0 vekstprosent. (TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.(TG-2) Vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og evt. utbedringer.

Bedre ventilering bør etableres.

Fuktsikringstiltak må påregnes

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Balkong: 5,4 m²

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. Trekkingen er ikke kontroller da dette er en lukket konstruksjon på befaringsdagen.

Det ble ikke observert synlig skader. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.

Registrert noe skjevheter i søyler til andre balkonger i samelet.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entre dør (B-30 og 35 db) Brann og lyd klassifisert (TG-2) Vindu med 2-lags isolerglass (stue 2011) Balkong dør med 2-lags isolerglass (1992) (TG-2) Fast karm vindu med 2-lags isolerglass (1993) (TG-2) Vindu med 2-lags isolerglass av nyere dato på soverom. (TG-1)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se beskrivelse for mer info.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Det er registrert fuktmerke i vindu på soverom. Forholdene vurderes og være gamle.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Karmer er værslitte på vindu i stue. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Vinduer og dører: Kjeller.

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass (91) TG-2) Vinduer med 3-lags isolerglass (TG-1)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se beskrivelsen for mer info:	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Karmer er værslitte. (TG-2)

Pakning på et av de nye vinduene er løsnet og vil ha eventuelt dårlig tette funksjon (TG-2)

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. (TG-2)

Det er ufullstendige karmlister/tetting rundt vinduer. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedring av overnevnte punkter anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller sitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger — **TG-1**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast, Aluminium
Takrenne er av plast Nedløpsrør er av aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder for renner. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Ikke funnet avvik på nedløp.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være hensiktsmessig og skifte ut renner ved en eventuelt oppgradering/renovering av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-1

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll fra bakken

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

6.10 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking — TG-2

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Normalt god stand alder tatt i betraktning. Ikke avdekket synlige tegn til avvik. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen (TG-2)

På grunn av alder må en forvente at skiferstein kan løsne, grunnet svekket innfesting. (TG-2)

Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå

Det er utført en inspeksjon/utbedring av taktekking i 2023. Det er blitt byttet noen skifer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig takbefaring anbefales for kontroll av undertak og gjennomføringer

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Det er ikke etablert noen takstige. (TG-3) Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige opp forbi pipa.

Kravene til snøfangere på norske hus har utviklet seg gjennom flere tiår for å sikre tryggheten til personer og husdyr. I 1958 når huset ble bygget var det ikke noe krav til snøfangere.

Det er ikke etablert snøfangere på hele taket (TG-2) Tilstandsgrad settes pga personsikkerhet. Det var ikke krav til snøfangere ved byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnadene er beregnet for og etablere forskriftsmessige tilkomst for feier. Dette vil være et felles ansvar og utbedringskostnad for sameiet.

Snøfangere anbefales og monteres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

1ETG:
Med bruk av nivelleringslaser i stue, ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på

KJELLER:
Med bruk av nivelleringslaser i stue, ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 7 og 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Avtrekk har begrenset funksjon. (TG-2)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Overnevnte punkt anbefales og utbedres.	

6.15 Kjøkken: Kjeller.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask. Integrerte hvitevarer: -Stekeovn -Platetopp -Kombiskap (kjøl/frys -Ventilator Frittstående hvitevarer: -Oppvaskemaskin. Ingen registrerte avvik. Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med pair og det registreres sug i kanalen.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Downlights er ikke demontert for og kontrollere brannskille	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Felles trappegang.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2014-2017	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Fordelerskap er plassert i entre

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. (TG-2) lekkasjerør er også montert for høyt i skap.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefaler og utbedre kontrollen for lekkasjesikring i fordelerskap med en eventuelt water guard.

6.20 Vannledninger: Kjeller

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Fordelerskap er plassert på bad.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. (TG-2)

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.(TG-2)

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler og utbedre kontrollen for lekkasjesikring i fordelerskap med en eventuelt water guard. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.21 Elektrisk: 1 ETG

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Januar 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. 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.	

6.22 Elektrisk: Kjeller

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Januar 2018	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. 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.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Under trapp ved vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
116 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.(TG-2)

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Under trapp ved vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm. + mekanisk avtrekk på kjøkken og bad (kjeller)

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Underetasjen ble innredet i 2017. Det burde da blitt lagt opptil bedre ventilasjon iht dagens krav og gjeldene standard. (Balansert ventilasjon)

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.

6.26 Våtrom: 1 ETG

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Slett malt himling med downlights	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er sist oppgradert i 2015	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

36 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 20mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
Innebygd sisterne
Innfelt bare dusj dører i glass.
Plass bebygd servantskap

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.(TG-2) Kravet kom med TEK-10

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning eller finne dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Malt slett himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er bygget nytt i 2017 (informasjon innhentet fra tidligere taksrapport)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

18mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 7mm fall fra dør til start av dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.(TG-2)

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørteskel. (TG-2)

Det registreres noe svak "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tetking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
innebygd sisterne innfellbare dusjdører i glass Vegg hengt servantskap Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avrenning fra innebygd sisterne mangler en sikkerhet. Det framstår som u-fagmessig utførelse og uferdig.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-3**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det fukt i konstruksjonen. Det er registrert 23 vekstprosent i veggkonstruksjon mot bad. (TG-3)

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det ble ikke registeret visuelle tegn til fuktskader.

Anbefalte tiltak fukt

Det må foretas ytterligere undersøkelser og større inngrep for å kartlegge omfanget av fuktskaden. kostnader for utbedring er vanskelig å stipulere før ytterligere undersøkelser foretas. 10 000- 50 000 kr. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av tilstøtende vegg mot våtrom for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.
Etter dette kan man estimere kostnader for utbedring.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader fukt	**10 000 - 50 000**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Malte slette overflater. Noe malt betong overflate. Tak- Hvite takes plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er bygget nytt (informasjon er innhentet fra tidligere takstrapport)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres svellinger/malingsriss i overflater på betong mot terreng. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate med vask. (vann og avløp er ikke tilkoblet)

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Se Våtrom kjeller og rom under terreng for mer informasjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
32-0053/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lyngbøveien 153, 5164 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Hege Mari Omnø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88861288
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere har selv uført flis, mur og membran som egeninnsats da de pusset opp i 2015. Rørleggerarbeider er utført av Bjørdal service AS, elektroarbeider er utført av Bravida AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeidet ble utført i 2015 av tidligere eiere. Slik jeg forstår dokumentene er både tettesjikt, membran og sluk utført etter egeninnsats. Utført og dokumentert i henhold til LITEX sine krav.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om det foreligger noe dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Askøy byggmesterforretning har rehabilitert bygget utvendig med ny isolasjon, bordkledning, ytterdører, kistekasser, nedløpsrør og installert nye skorsteinsbeslag. Alver tak og blikk har utført selve jobben med bytte av skorsteinsbeslagene, men er da innleid av Askøy byggmesterforretning. Oppdraget ble bestilt og kontrakt signert 23.07.2022. Selve arbeidet ble ikke startet og utført før våren 2023 etter avtale med firma. Askøy byggmesterforretning har også skiftet vinduer på begge soverommene i hovedetasjen. Felles utebod ble bygget før min overtakelse, usikker på dato.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS, arbeidet ble utført i 2015. I forbindelse med rehabilitering av felles bygg fikk vi utført arbeid fra Gran Elektro AS for montering av fasadebelysning. Det ble også montert lamper utenfor inngangsdører og enkelte ledninger ble lagt under kledning. Arbeidet er dokumentert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Bravida AS har i følge dokumentene installert nytt El anlegg i 1 etasje i tidsrammen 2014-2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke fast parkeringsplass

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget nytt bad i kjeller i 2017 av tidligere eiere. Flis, mur og membran ble da utført som egeninnsats. Rørleggerarbeid er utført av Rørleggeriet og Elektroarbeider av Bravida AS, dette er dokumentert. Det ble bygget vaskerom i kjeller i 2017, tidligere takstmann har notert at det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet og at det er å regne som egeninnsats. Kjøkkenet ble også byttet i kjelleren i 2017, der ble det også installert downlights i tak. Hele underetasjen ble omsøkt fra S-rom til P- rom i 2017 og det foreligger godkjennelse om bruksendring etter dagens bruk fra Bergen Kommune.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Slamavskiller er plassert utenfor vår bygning og deles med de to nærmeste eiendommene på området. Bergen kommune har varslet at det på sikt kan være behov for at vi kobles på kommunalt anlegg, men dette er foreløpig ikke bestemt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble bygget utebod til sameiet før jeg kjøpte leiligheten, usikker på årstall. Det blir sagt at grunnmur ble satt opp av fagfolk og at selve bygget er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble målt radonverdi i 2016 i forbindelse med rehabilitering av kjeller. Forrige eier har oppgitt at det er målt 127Bq/m3 i råkjeller før rehabilitering.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært dårlig ventilasjon under trapperom der varmtvannstanken er plassert, men dette rommet er adskilt fra vaskerom hvor det er god ventilasjon. Det er noe maling som har løsnet litt i et hjørne på vaskerommet, det kan være grunnet fukt i grunnmuren. Ikke hatt sopp eller råteskader på vaskerom eller baderom som jeg er kjent med.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg er kjent med. Det ble foretatt en kontroll med fuktindikator på vaskerom i 2017 uten tegn til fukt. Tidligere rapport fra takstmann beskriver at svekket drenering på påregnes grunnet husets alder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Taket ble utbedret i 2024 av blikkenslager Lorentzen i 2024, dette er dokumentert.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Dimmebryter ble byttet i gang da den ikke var beregnet på led lys. Lyset kunne flimre litt i gangen før jeg byttet bryter, ikke vært et problem i ettertid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har observert en liten sprekk i grunnmur utenfor huset, men denne er utbedret.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Jeg ble informert om at det tidligere var jordrotter i bakken utenfor huset ved septiktank, jeg har aldri observert rotter eller andre skadedyr etter at jeg overtok huset. Det er heller ikke observert av andre beboere de siste 5 år. Jeg har observert en skjeggkre inni vedovnen en gang, men den mistenker jeg kom ut fra veden. Jeg har aldri observert skjeggkre inni leiligheten på gulv, sluk eller lignende.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Det godkjennes i sin helhet dersom det monteres trapp mellom etasjene. Pr i dag benyttes trapp i fellesgang ned mot vaskerom. Derifra med tilkomst til leilighet i kjeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ser ut som det ble gjort areal målinger av boligen i forbindelse med oppussing av leilighet og kjeller.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Både utbygging av damsgårdstunnelen og lyngbøveien er i sluttfasen.

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Det foreligger en fornyet avtale om seksjonering som er utarbeidet etter hjelp fra advokat, alle sameiere signerte denne i 2024. Avtalen vil være gjeldende i 15 år etter loven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Fellesutgiftene kan øke dersom rentene stiger. Foreløpig er det ikke vedtatt økning.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Sameiet har et felles ansvar for uteområder. Det foreligger både vedtekter og ordensregler knyttet til sameiet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

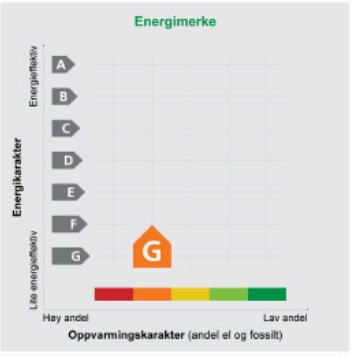
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0053/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lyngbøvelen 153
Postnr	5164
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	148
Bnr.	197
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	139610156
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1190083
Dato	12.10.2020



Innmeldt av	Svelnung Hæstad

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngbøveien 153
Postnr/Sted: 5164 LAKSEVAG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 12.10.2020 21:37:17
Energimerkenummer: A2020-1190083
Ansvarlig for energiattesten: Sveinung Hæstad
Energimerking er utført av: Sveinung Hæstad

Gnr: 148
Bnr: 197
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 139610156

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Lyngbøveien 153

Nabolaget Lyngbø/Nipedalen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Nygårdslien skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	14 min 1 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	27 min 2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	13 min 0.9 km
Bergen Private Gymnas	6 min

Ladepunkt for el-bil

SHELL NYGÅRD	12 min
Laksevåg og Bergen maritime VG...	15 min

Offentlig transport

Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 5.7 km
Lyngbølien Linje 44, 49	0.1 km
Bergen Flesland	14 min

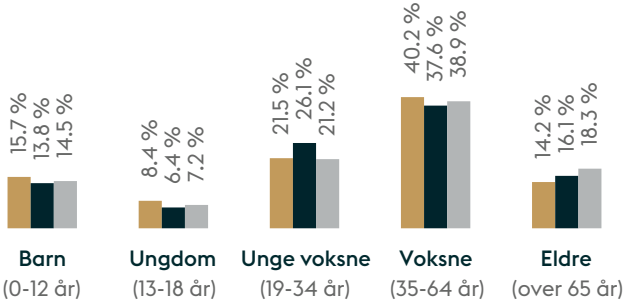
Barnehager

Preg barnehager Lyngbø (1-5 år... 30 barn	7 min 0.5 km
Valheim barnehage (0-5 år) 128 barn	15 min 1 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård	13 min
Kiwi Laksevåg Senter	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lyngbø/Nipedalen	1 721	730
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Laksevåg idrettshall	11 min
Nygårdslien skole	12 min
MOVA Laksevåg	22 min
Energi Treningssenter	5 min

«Et fantastisk sted for barn å vokse opp :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Sameiet

Fornyelse av avtale om intern reseksjonering i Sameiet Lyngbøveien 153/155

Avtale inngått 18.06.2023

Det ble inngått avtale om intern reseksjonering av Lyngbøveien 153/155 i 2016 med fornyelse av avtalen i 2020. I og med at den nye eierseksjonsloven trådte i kraft i januar 2018 (*paragraf 25,femte ledd*), ønsker sameiet å fornye avtalen. Dokumentet inkluderer alle sameiere i Lyngbøveien 153/155.

Reseksjoneringen innebærer at:

Samlet areal i kjelleretasjen under seksjonsnr (snr.) 1 tilfaller og eies av snr. 1. (153)
Samtidig frasier snr. 1 sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i loftsetasjen, samt bod og fellesareal direkte under snr. 2 i kjelleretasjen.

Samlet areal i kjelleretasjen under snr. 2 tilfaller og eies av snr. 2. (153)
Samtidig frasier snr. 2 sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i loftsetasjen, samt bod og fellesareal direkte under snr. 1 i kjelleretasjen.

Samlet areal i loftsetasjen over snr. 4 tilfaller og eies av snr. 4. (153)
Samtidig frasier snr. 4 sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i loftsetasjen direkte over snr. 5, samt bod og fellesareal i kjelleretasjen.

Samlet areal i loftsetasjen over snr. 5 tilfaller og eies av snr. 5. (153)
Samtidig frasier snr. 5 sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i loftsetasjen direkte over snr. 4, samt bod og fellesareal i kjelleretasjen.

Samlet areal i kjelleretasjen under snr. 3 tilfaller og eies av snr. 3. (155)
Dette gjelder ikke areal med hvor det er felles vannlås og sikringsskap.
Samtidig frasier snr. 3 sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i loftsetasjen.

Samlet areal i i loftsetasjen over snr. 6 tilfalles og eies av snr. 6. (155)
Samtidig frasier snr. 6 sitt eierskap og disponering av bod og fellesareal i kjelleretasjen.
Snr. 6 Skal utover avtalen ha tilgang til felles vannlås og sikringsskap i kjelleren.
Snr. 6 kan disponere egen trappeoppgang fra inngang til snr. 3 som eget areal om ønskelig. Eventuelle bruksendringer må avtales med sameier i snr. 3 og godkjennes av Bergen kommune.

Eneretten kan ikke gjelde for areal som er nødvendig for å dekke felles behov, typisk felles inngangsparti, trappeoppganger og rømningsveier. For vårt sameie gjelder dette også tilkomst til felles vannlås og sikringsskap.

«Frem til den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 1. januar 2018, var det ikke noen grenser for hvor lenge en enerett kunne vare. For midlertidige eneretter som er vedtatt før den nye lovens ikrafttreden vil disse gå over til å gjelde i maksimalt 30 år fra lovens ikrafttredelse, altså frem til 1. januar 2048.»

Vedtekter for Lyngbøveien 153/155

Vedtatt på Generalforsamling dato 13.06.23

1) Navn og organisering:

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelser i eierseksjonsloven og sameieloven.
Vedtektene omfatter Gnr: 148 /bnr 197 og utgjør totalt 6 enheter.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet. Hver sameier har enerett over sin nummerte seksjon, som gir rådighet over seksjonens areal i henhold til tinglyst areal og sameiets private avtale om reseksjonering. Alt areal utover dette er felles areal for beboerne.
Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt ut i fra sameiets møter. Alle har lik rett til bruk av fellesområdene og har ansvar for å skjøtte disse på best mulig måte. Behov for tiltak i fellesområder må meldes til styret.

Det er utarbeidet en avtale om fordeling av arealer med eksklusiv bruksrett for den enkelte seksjonshaver. På en ekstraordinær generalforsamling den 13.06.23 ble avtalen besluttet inntatt i vedtektene. Avtalen vil etter eierseksjonsloven ha en gyldighet på 30 år fra loven tredde i kraft i 2018 og frem til 2048. Felles tinglysning av reseksjonering kan bli aktuelt dersom styret beslutter det.

2) Sameiermøte og sameierstyret:

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet, årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av mars. I tillegg til årsmøtet, skal det avholdes et sameiermøtet i løpet av siste halvår. Eventuelle ytterligere styremøter skal avholdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/6 del av styret finner det nødvendig og kan begrunne behovet for møtet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med minimum 8 dagers varsel. Ekstraordinært styremøtet kan ved høy nødvendighet innkalles på kortere varsel, fristen for møtet skal da minimum være 3 dager. Innkallingen skal inneholde: tid og sted for møtet, dagsorden og siste frist for innmelding av saker. Sameiermøtet ledes av styreleder i sameiet. For at sameiermøtet skal være vedtaksdyktig, må minimum 50% av enhetene være representert, enten fysisk eller ved fullmakt. Fullmakt skal eventuelt legges ved skriftlig på møtet. Stemmegivning avgjøres ved alminnelig flertall, det vil si mer en 50% av stemmene. Ved stemmelikhet, har styreleder dobbeltstemme.

Saker som skal behandles på årsmøtet:

- Årsregnskap
- Budsjettforslag
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Det skal under styreleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to av styrets medlemmer og sendes ut til sameierne innen 14 dager.
Styret velges ved gjennomføring av styremøte og skal bestå av minimum 3 personer.
Årsmøtet velger styreleder og to øvrige styremedlemmer.
Styreleder velges for 1 år, øvrige styremedlemmer velges for 2 år.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og/ eller sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet/årsmøtet.
Styreleder skal sørge for at det innkalles til nødvendige styremøter og kan kreve at styret innkalles. Styreleder leder møtet og sørger for at det blir skrevet referat/protokoll. Referent kan også utnevnes i styret. Referat/protokoll må signeres av minimum 2 i styret.

I felles anliggende ved salg, pantsettelse eller bortfestelse representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

- I vårt sameie har vi valgt styreleder, nestleder, regnskapsfører og 1 øvrig styremedlem uten tittel som representant.
  Styret ble vedtatt 31.05.21.

3) Fellesutgifter:
Fellesutgifter er utgifter som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon, og skal deles likt mellom sameierne. Årsmøtet fastsetter felleskostnader på bakgrunn av budsjett og årsregnskap.

- Fellesutgifter er pr i dag 2200,- pr enhet, men vil øke dersom renter og felles kostnader stiger.

Vedlikehold/bygningsmessige arbeider:
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut egen regning for den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til den enkelte sameier. Denne plikten gjelder til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkeltes seksjonseier.

Utskiftning av vinduer, ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og annen fasadeendring, skal skje etter en samlet plan for Lyngbøveien sameie. Etter forutgående godkjenning fra styret skal saken avgjøres i sameiermøtet. Tilbygg, påbygg og andre arbeider skal meldes bygningsmyndighetene og må godkjennes av styret før

sameiere, skal styret foreligge for sameiermøtet før avgjørelse. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, felles boder, fellesarealer, anlegg og utstyr, trappeoppgang og boder som tilhører den enkelte seksjon er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la det utføres for sameiers regning

4) Godkjenning av nye sameiere:

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Vi vil allikevel sikre at nye beboere er kjent med vedtekter og ordensregler i forkant av et kjøp og derfor er informert om at byggets alder medfører ytterligere hensyn til andre beboere.

5) Sikkerhet for sameiet:

Panterett for sameiers forpliktelser, jamfør eierseksjonsloven § 25.

6) Mislighold:

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan sameieren pålegges å selge sin seksjon innen frist på 3 mnd. Dersom seksjonen ikke selges frivillig innen fristens utløp, kan styret begjære seksjonen tvangssolgt, jamfør eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7) Parkering:

Det er ikke faste parkeringsplasser knyttet til eiendommen.

8) Ordensregler:

Sameiere plikter å følge de fastsatte ordensreglene.

9) Endringer av vedtektene:

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet/årsmøtet med minst 2/3 deler av avgitte stemmer.

10) Forholdet til lov om eierseksjoner:

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner pr 23.05.97.

Hege Mari Omnø
Styreleder

Bjarte Nygard
Nestleder

Lene Sandbekken
Regnskapsfører

Seid Redjepi
Styremedlem

ORDENSREGLER FOR LYNGBØVEIEN 153/155

Vedtatt på generalforsamling dato 28.06.21
Styret har i henhold til vedtektene for Lyngbøveien sameie utarbeidet følgende ordensregler.

1. Innledning

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandenes medlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt informere megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kun på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesareal/fellesutstyr

(Omfatter trapper, søppelstativ, felles uteboder, uteareal, gressklippere, etc)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2. Hver sameier har ansvar for å klippe plen/rake, sette søppelspann på veien før tømming og måke snø på vinteren. Det er hengt opp egne lister i felles inngang som viser når hver enkelt leilighet har ansvar for disse oppgavene.

2.3. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som er sjenerende for andre beboere i fellesarealer/uteareaIer.

2.4. Alle beboere plikter til å bruke sameiets fellesutstyr varsomt og ansvarlig. Alle plikter til å rengjøre og sette på plass utstyr de har brukt. Dersom vi låner utstyr av andre, må hver enkelt stå ansvarlig for å sikre/låse inn verktøy etc etter bruk. Sameiet tar ikke ansvar ved eventuelt tyveri/tap av usikrede gjenstander.

2.5. Når en sameier har brukt utstyr som trenger reparasjon eller vedlikehold, skal den enkelte sørge for at dette blir gjort eller/og melde fra til styret. Alle skal forlate utstyr i den stand at den kan benyttes uhindret av neste sameier.

3. Balkonger og terrasse

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller falle ned. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler o.l må holdes innenfor gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til ulempe for andre beboere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at det ikke kan påføre skade på personer eller andres eiendom.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger eller terrassens utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Jf vedtektene pkt 4.

3.3. Det er tillatt å grille på balkong dersom dette blir gjort i henhold til brannforskrifter og skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere.

3.4. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra terrassen slik at felles uteareal og andres veranda forsøples.

4. Ro og orden

4.1. Det skal være ro i sameiet mellom 23.00 og 07.00 slik at beboernes nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt. Styret oppfordrer alle til å «gå stille» i fellesgang/ytterdør av hensyn til de som har soverom vegg i vegg med yttergang. Huset er dårlig isolert, det er derfor ganske lytt.

4.2. Dersom man skal ha selskap skal dette varsles pr sms eller på sameiets facebook side i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet 07.00 – 20.00 på hverdager, i helger fra 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Nødvendig arbeid utenfor disse tider skal meldes fra til styret i god tid.

5. Dyrehold

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

5.2. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes av eier.

5.3. Det er forbudt å mate fugler og dyr fra terrasser og balkonger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus. Tilsamling av fugler er ikke ønskelig.

6. Søppel

6.1. Husholdningsavfall: All søppel skal pakkes godt inn og hver beboer skal påse at lokket på søppelboksene kan lukkes. Dette for å unngå at fugler kommer til og forsøpler gangvei. Plast må kastes i egen sekk, dersom vi ikke har sekker får vi disse gratis på nærbutikken. Det må ikke kastes spesialavfall i søppeldunkene.

6.2. Papir/papp: Kastes i egen beholder, dunken må ikke fylles med store esker eller emballasje som fyller hele dunken.

6.3. Øvrig avfall: Glass, metall og farlig avfall skal av den enkelte beboer bringes til nærmeste miljøstasjon.

7. Meldeplikt

7.1. Beboere plikter til å underrette styret om lekkasjer, mangler og lignende. Vi kan da få utbedret feil så fort som mulig og begrense skadeomfanget. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade på egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti, balkonger og tak. Ved eventuelle forandringer på fasaden, må styret informeres umiddelbart.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri ønskes det at beboer gir beskjed til styret slik at det kan opprettes en eventuell forsikringssak og anmeldelse til politiet.

8. Fellesutgifter:

8.1. Hver enkelt beboer plikter til å betale inn fellesutgifter til fastsatt dato hver mnd. Dette for at vi skal ha en månedlig oversikt over inntekt-/utgifter, dette gir regnskapsfører en bedre oversikt. Sameiets lån vil også bli endret fra kvartals trekk til månedlig trekk.

9. Leiligheter:

9.1. Alle plikter til å holde sin seksjon i tilfredsstillende stand jf. Vedtektene § 4. Herunder renhold av kjøkkenventilator og holde avløp åpne. Det er viktig å huske at fett i avløpene kan tette rørene og tiltrekke seg rotter o.l. Ribbefett og andre større mengder matfett må derfor ikke tømmes i avløp.

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene:

10.1. Ved gjentatte brudd på ordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen.

11. Endringer:

11.1. Styret kan komme med forslag til endring av reglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Endringer vedtas i sameiermøte.

Hege Mari Omnø
Styreleder

Bjarte Nygard
Nestleder

Lene Sandbekken
Regnskapsfører

Seid Redjepi
Styremedlem

Informasjon fra

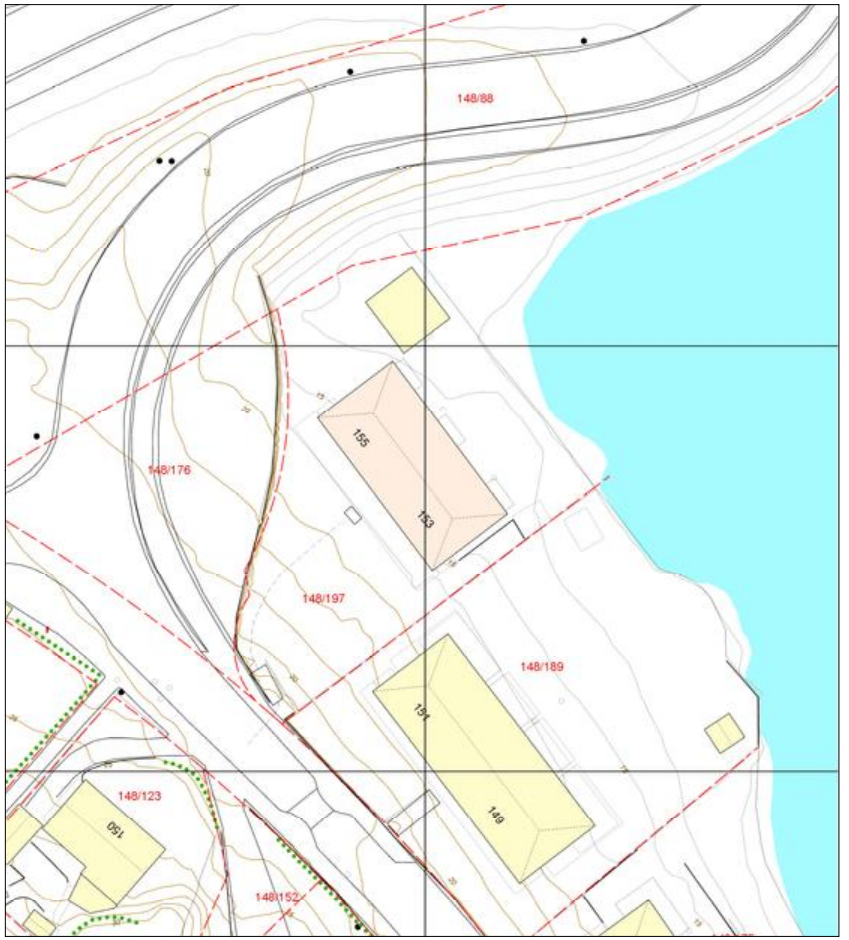
Kommunen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/197/0/1
Adresse: Lyngbøveien 153, 5164 LAKSEVÅG



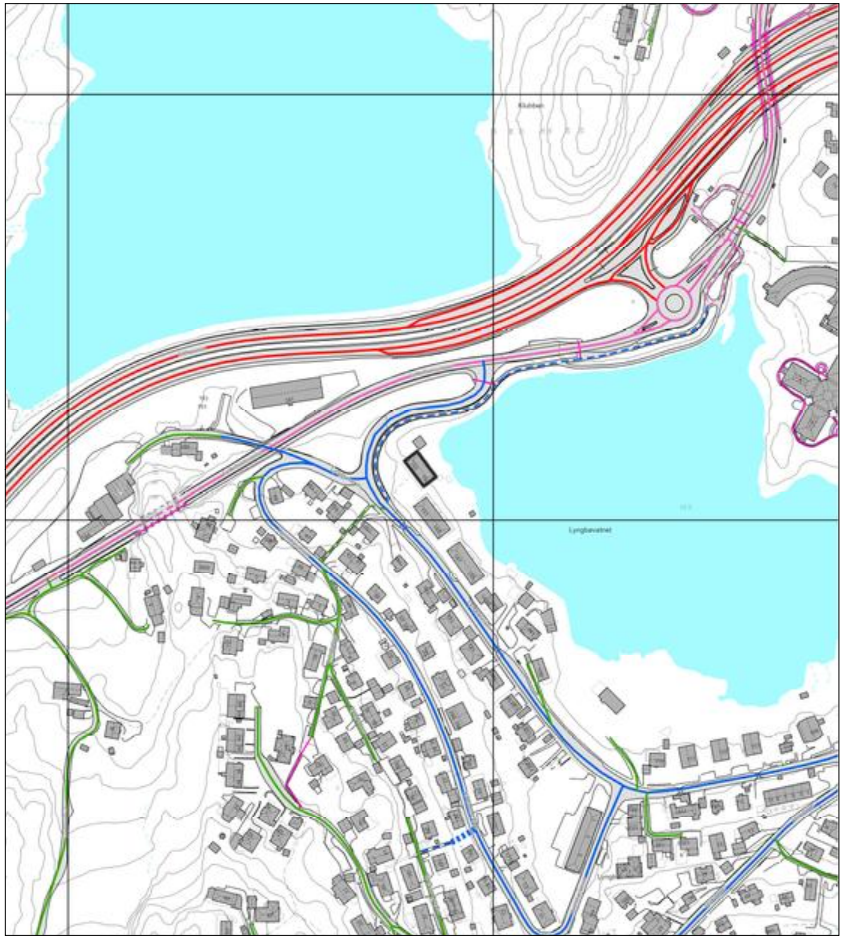
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/197/0/1
Adresse: Lyngbøveien 153, 5164 LAKSEVÅG

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 148/197/0/0
Utlistet 11. februar 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, båndleggінger 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

Pålideligheten 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
260573211	Grunneiendom	0	Ja	1 472,2 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40130000	30	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1 OG 13 MFL., REGULERING AV SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.1961		83,4 %
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	199702002	6,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7490000	319 - Annen veigrunn	6,4 %
7490000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,3 m²)

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	83,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	16,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080
40270000	30	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje 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

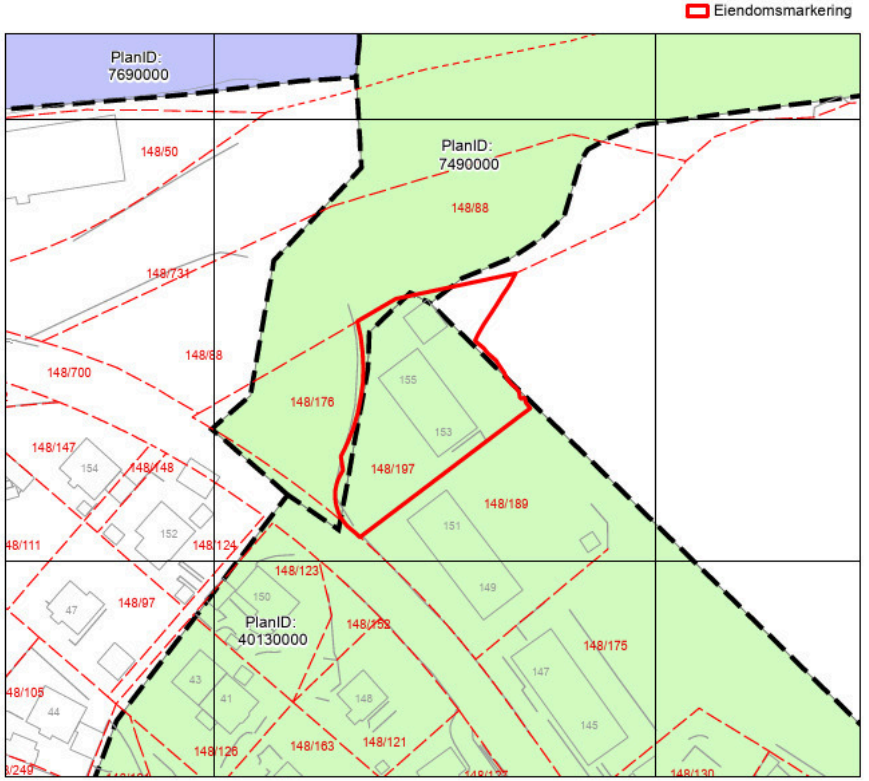
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Lyngbøveien 153 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40130000, 7490000



BERGEN KOMMUNE

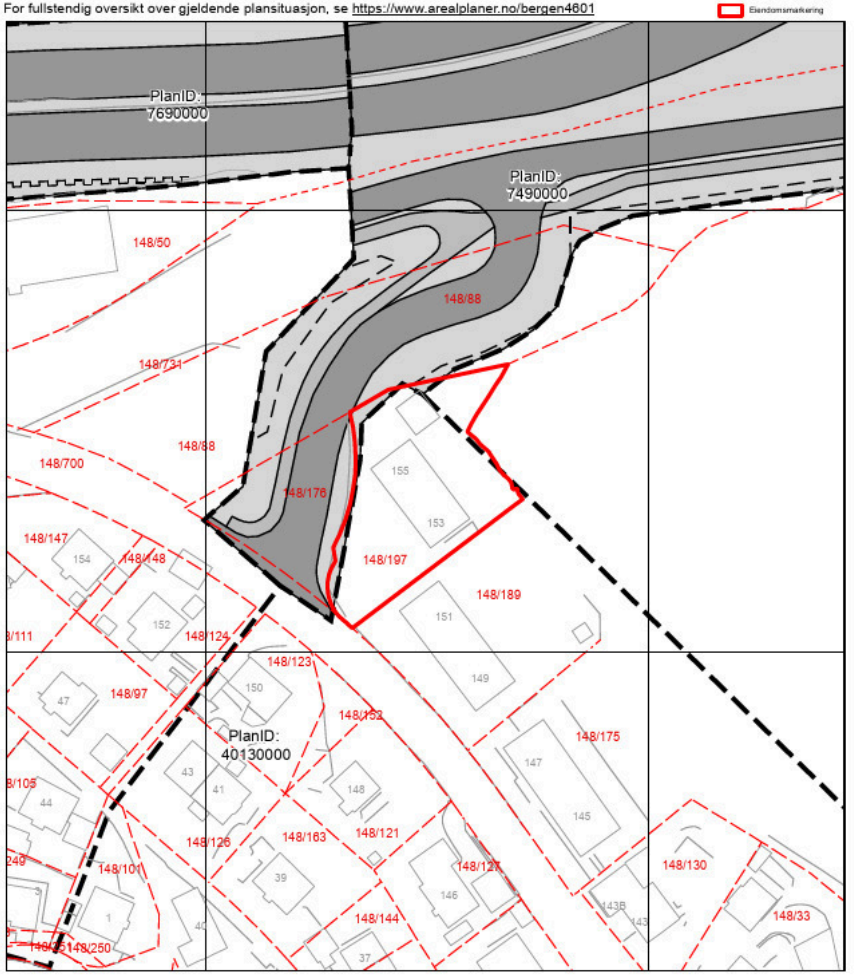
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Lyngbøveien 153 m.fl.

N

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

Eiendomsmerking



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1227 - Regulert støyskjerm

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg

BERGEN KOMMUNE

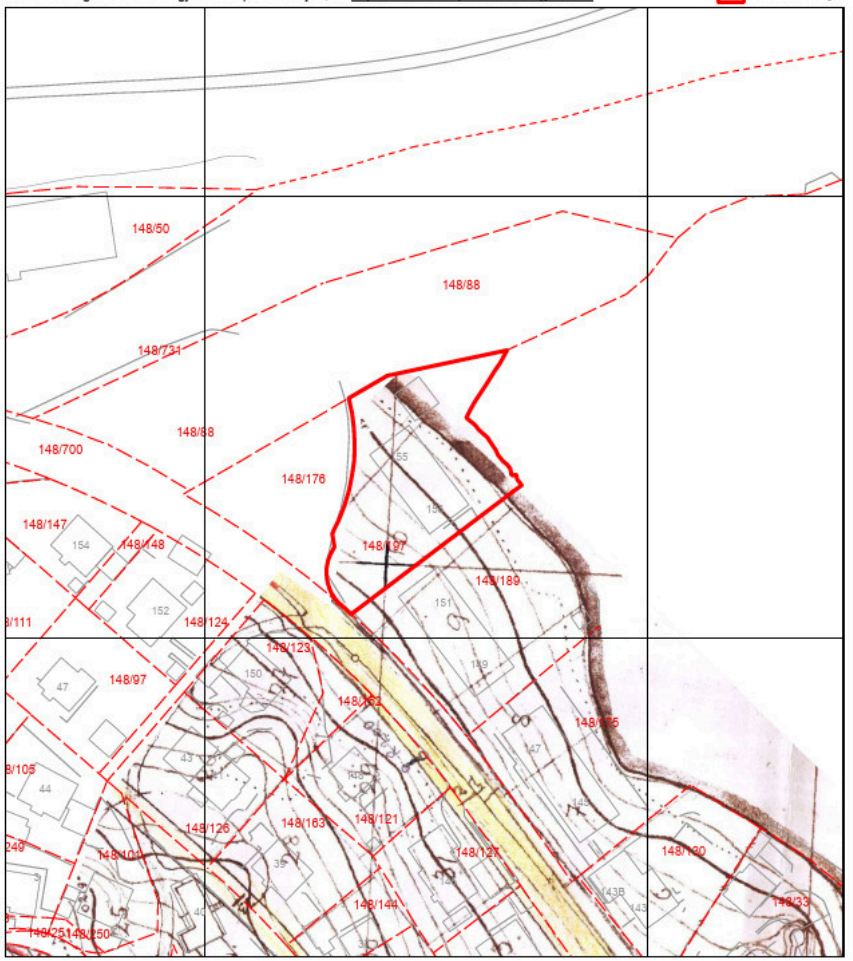
Reguleringsplan på grunnen

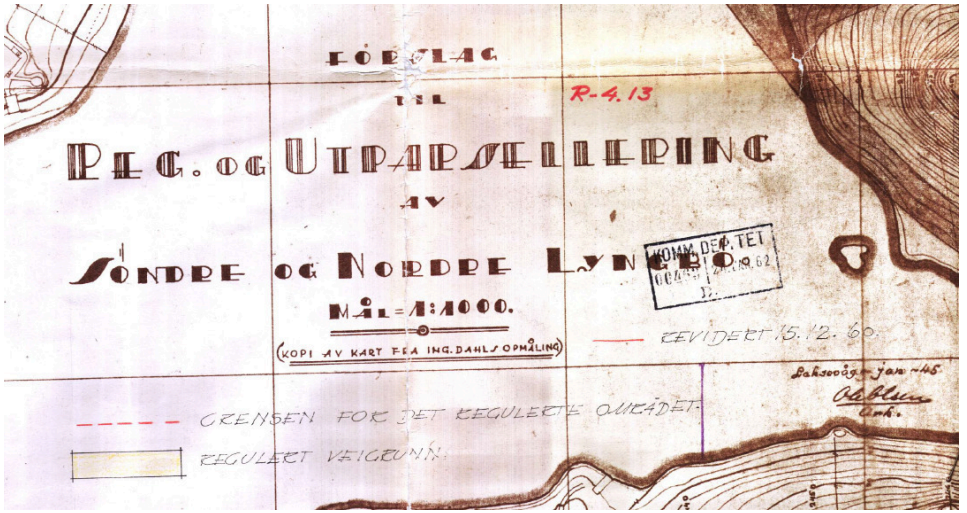
Arealplan-ID: 40130000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Lyngbøveien 153 m.fl.

N

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





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

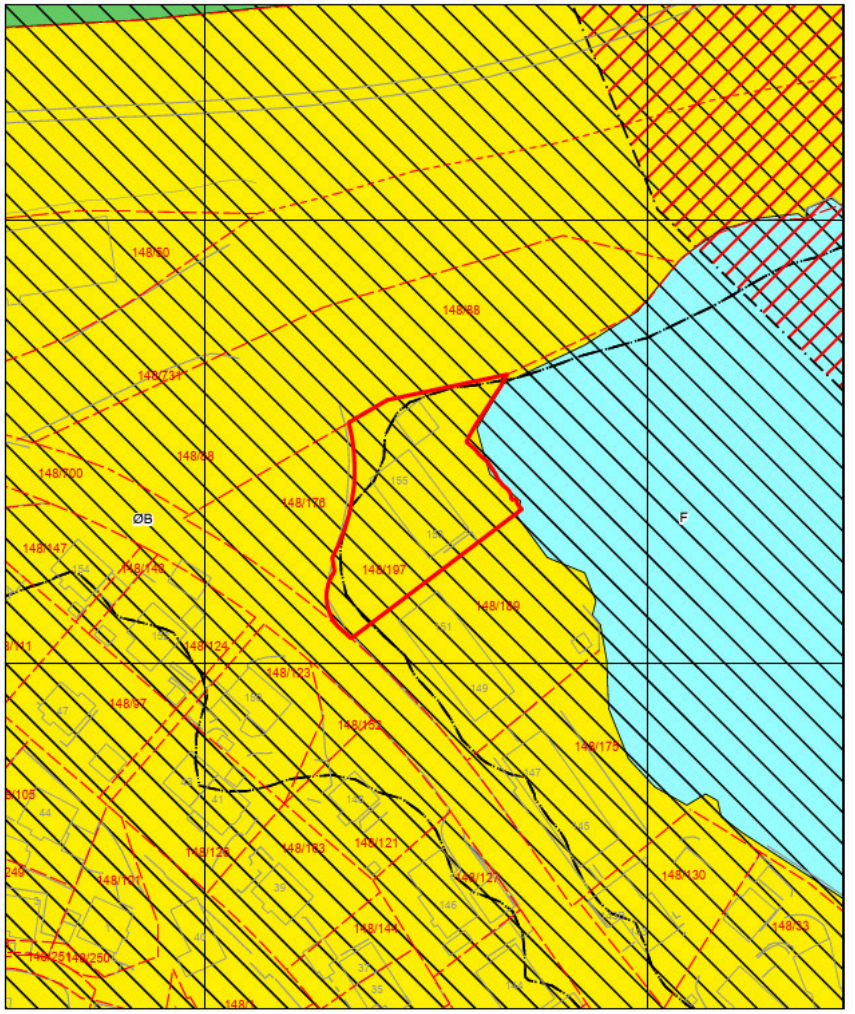
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Adresse: Lyngbøveien 153 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Faresone
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone
Grønnstruktur, framtidig
Friluftsområder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0053/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lyngbøveien 153 5164 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 148, bnr 197, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no