

Lyngbøveien 155



Velkommen til

Lyngbøveien 155



Salgsoppgaven produsert 23. juni 2025

Lyngbø

Toppleilighet over 2 plan i vannkanten mot Lyngbøvannet. Uinnredet loftsetasje med stort potensiale.

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	180 668,-
Omkostninger	85 850,-
Totalpris	3 466 518,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1958
Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Omkranset av vakker natur med en sjelden fin beliggenhet i vannkanten!

- Innhold hovedetg: stue, kjøkken, 2 soverom, bad
- Innhold loftsetg: uinnredet loft. Flere av de andre beboerene i bygget har innredet dette arealet til hybel

- Delene er avskilt via felles trappegang og hver etg har egen, separat inngang fra trappeoppgang. MERK; det finnes vedtak i styret som gjør at du kan innlemme deler av fellestrappen i egen leilighet for å bruke den som en leilighet.

- Etasjene kan brukes samlet, eller hver for seg. Loftsetg. er ikke bruksendret
- GUNSTIG utleieobjekt

- Selve bygget er vesentlig oppgradert, særlig i perioden 2022-2024
- Peis
- Solrik balkong ut mot vakre Lyngbøvannet
- Utebod 5m^2
- Veldrevet sameie med fornuftig økonomi og nydelig, bilfri hage
- KORT gange til buss

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	36 kvm
Totalt BRA:	102 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

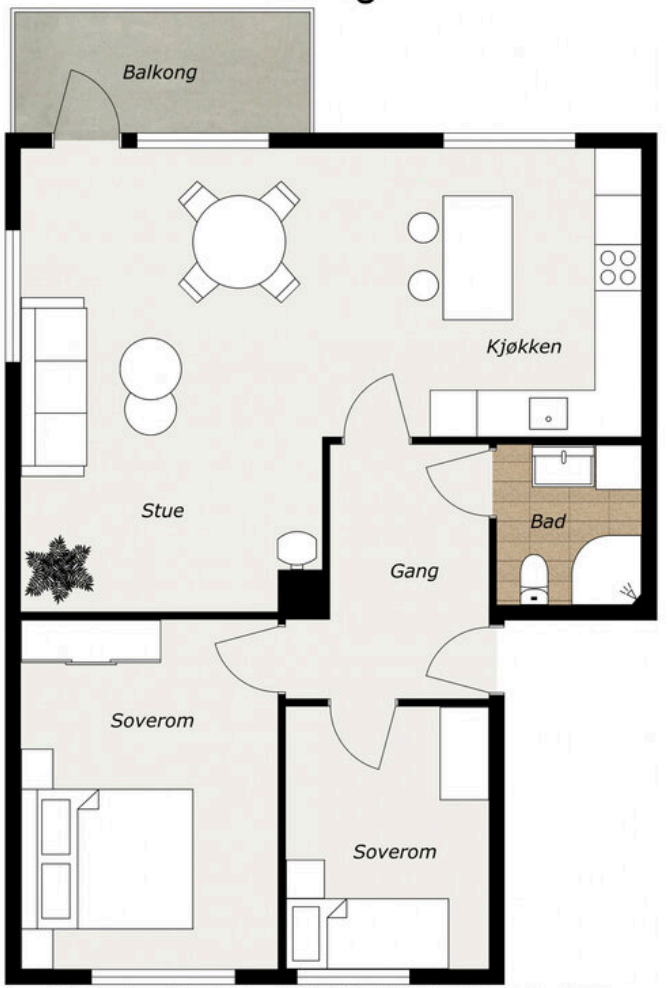
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Loftstue og bad
Total BRA: 31 kvm.

IMOTIV.NO

Lyngbøveien 155
2. Etg

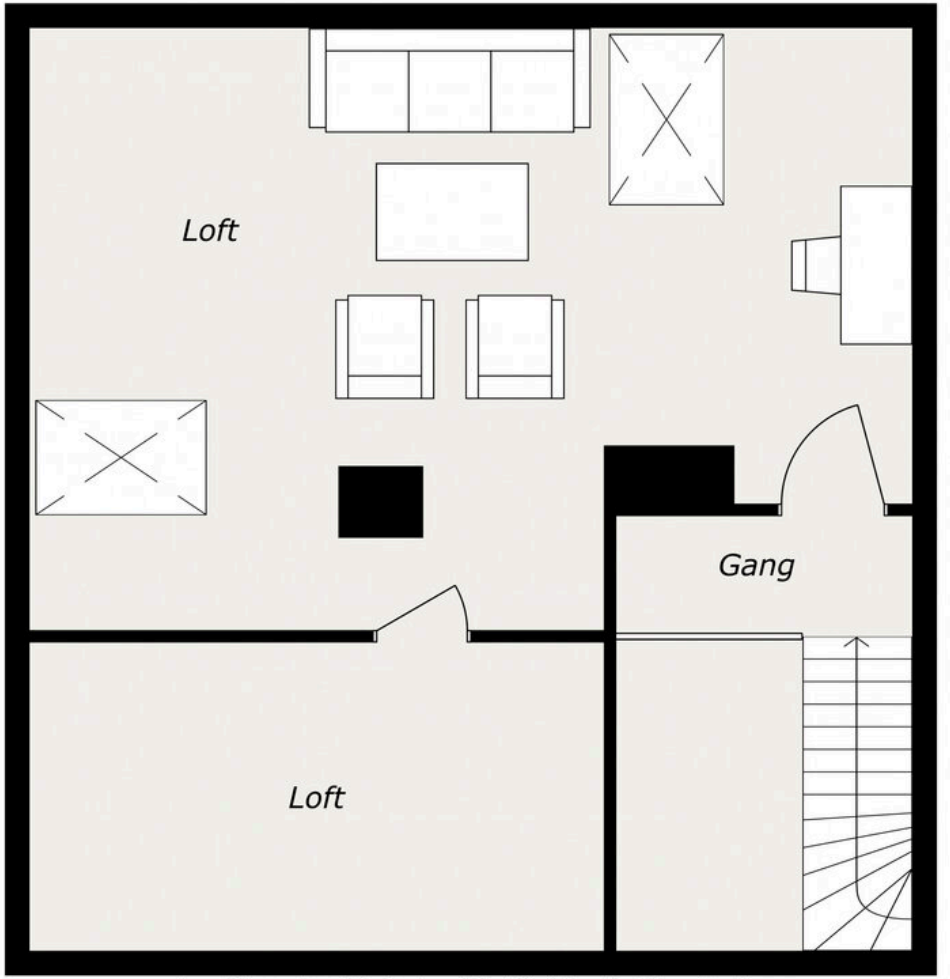


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

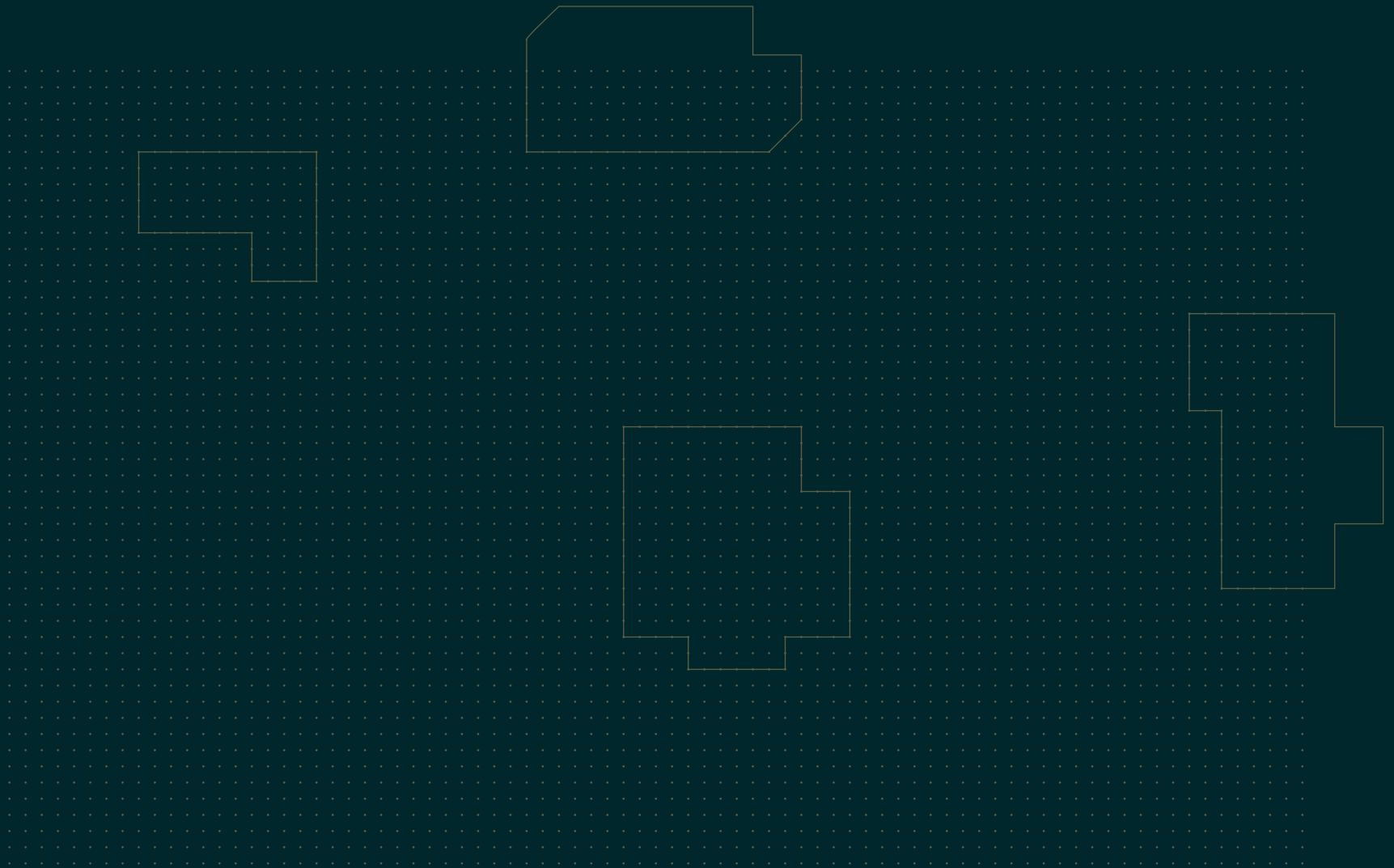
IMOTIV.NO

Lyngbøveien 155

Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

































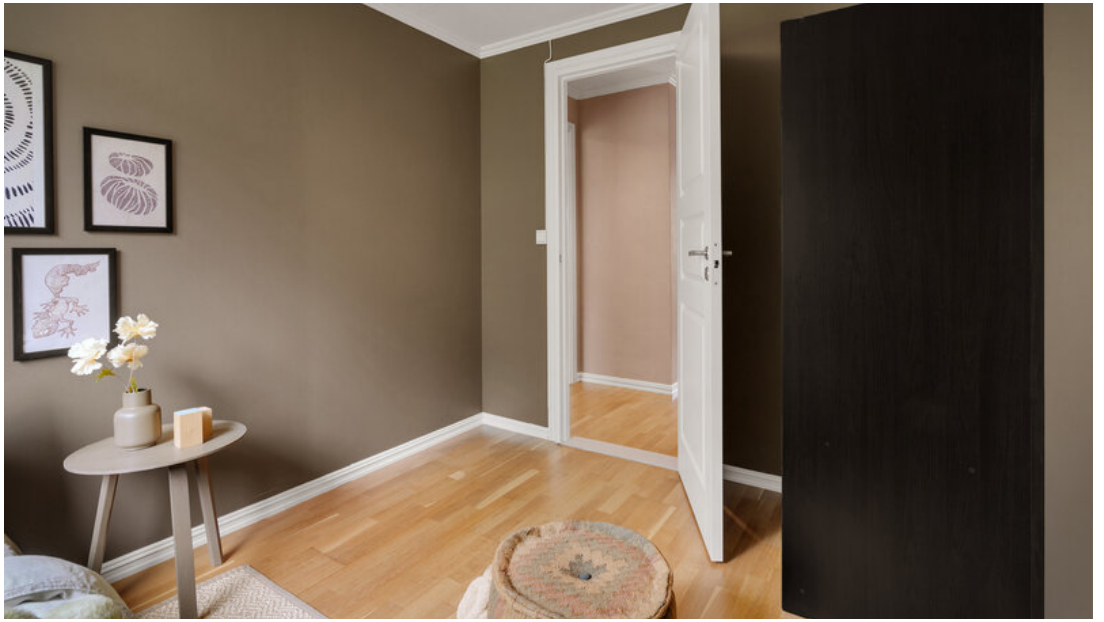










































Informasjon

Lyngbøveien 155

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0131/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148, bnr 197, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Cedrick Sandbekken Kvarme
Lene Sandbekken Kvarme

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
180 668,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 380 668,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
84 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 466 518,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 479 218,- (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

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Loftstue og bad
Total BRA: 31 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsetasje har ikke alternativ rømningsvei til innvendig trapp. Takvinduer er ikke godkjent som rømningsvinduer.
Etasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold. Loftsstue er derfor etter mitt skjønn ikke medtatt som p-rom.

Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:
Loftsetasjen har et ALH på 17m^2.

Parkering
Det opplyses 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
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- Ny varmtvannsbereder, montert av Rørkompaiet AS, 2021
- Rehabilitering bygg, ny isolasjon og bordkledning, Utført av Askøy byggmesterforretning, 2022
- Ny varmempumpe, montert av Berge Energi AS, 2022
- Montert 4 stk nye vinduer i leiligheten, montert av Askøy byggmesterforretning, 2022
- Nye ytterdører til felles inngang, bestilt av styreleder fra Sweedor. Arbeid utført av Askøy byggmesterforretning, 2022.
- Nye wattle touch dørlåser, bestilt hos Heimgaard Technologies. Byttet av Askøy byggmesterforretning 2022.
- Nye takrenner, utført av Askøy byggmesterforretning, 2022
- Nye pipetopper/skorsteinsbeslag, bestilt via Askøy byggmesterforretning, 2022
- Nye vinduer fellesgang, kjøpt av Foris.no 2022. Arbeid utført av JR bygg as, 2022
- Fasade-/utebelysning bestilt og utført av Gran Elektro, 2023
- Vedlikehold og reparasjon av tak, utført av blikkenslager Lorentzen AS, 2024
- Utbedring av trapp, utført av murer Terje Løvstakken, 2024

Sammendrag selgers egenerklæring
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 byggmesterforetning 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 skorsteins beslagene men er da innleid av askøy byggmester foretning. oppdraget ble bestililt og kontrakt signert
23.07.22. selve arbidet ble ikke utført før våren 2023 etter avtale med firma Askøy byggforetning har også skiftet ut vinduer på begge soverommene og 2 av vinduene på stue/kjøkken. utebod ble bygget før min overtakelse, usikker på dato.

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
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Loftet ble pusset opp av egen innsats av forrige eier

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Felles septiktank på eiendomen som brukes av Lyngbøveien 145, 147, 149,151, 153 og 155

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Service på varmepumpe i 2024

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Ikke tilfredstillende fall til sluk

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Har hatt en lekkasje rund pipen, som ble fikset med nytt pipe hette.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Har skjeve gulv

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport fra 2019, i forbindelse med kjøp av boligen

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?
- Tilstandsrapport for boligen, 2019.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Loft er kun godkjent som bod.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av sutaksbord. Taktekkingen er av skifertakstein. Renner i plast og nedløp i metall.
- Ytterveggene er ut fra alder mest sannsynlig oppført i plank. Utvendig kledd med liggende trekledning.
- Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Et stuevindu med to-lags isolerglass. I loftsetasjen er det to velux-takvinduer, et i tre og et i PVC.
- Husets etasjeskillere er av trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Radon.
- Innvendige dører.
- Avløpsrør.
- Elektrisk anlegg.
- Avtrekk på stue/kjøkken.
- Overflater gulv på bad/vaskerom.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom.
- Taktekking.
- Nedløp og beslag.
- Takkonstruksjon/loft.
- Vannledninger.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad/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. Langtidsutleie krever styegodkjenning.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Varmepumpe i stue
- Peisovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 097 kWh. 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 økning i 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, slamavskiller og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 3 204,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr 3 204,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 707 991,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 831 964,- 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 i boligen.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lyngbøveien 153/155, orgnr. 990100284

Om sameiet

Sameiet består av 6 seksjoner.

Forretningsfører

Sameiet Lyngbøveien 153/155

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: 10.03.2041

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

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lyngbøveien 155 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 11.08.1959. Midlertidig innflytningstillatelse blir regnet som datidens midlertidig brukstillatelse, og dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Den felles kloakkledningen til Gravdalsvannet må forlenges i samsvar med helserådets forlangende, og det må tinglyses erklæring om fremtidig kloakkpumpe således som forlangt av bygningsrådet. Enn videre må nummerskilt til Lyngbøveien oppsettes.

Det ble gitt en first på én måned for å ferdigstille overnevnte. Det er uvisst om arbeidene er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at hele loftsetasjen er byggemeldt som bodareal og tørkeloft, og er ikke godkjent for varig opphold.

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 er tilkoblet en felles privat septiktank. Eiendommene kan få pålegg om å koble seg til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.

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 tinglyste 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: 6
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 seksjonering datert 31.10.1994 tilhører bare deler av arealet på loftet denne seksjonen. Det foreligger en fornyelse av avtale om reseksjonering datert 18.06.2023. Reseksjoneringen innebærer at samlet areal i loftsetasjen over snr. 6 tilfaller og eies av snr. 6. 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 kjelleretasjen. 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. 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. I og med at reseksjoneringen ikke er tinglyst, har ikke seksjonseier tinglyst eierskap til hele loftsetasjen. 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 loftet blir tinglyst. Kjøper overtar risiko for om reseksjonering lar seg gjennomføre samt risiko for at dagens eksklusive bruksrett kan opphøre.

Det opplyses 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 852,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 47 050,-

Samlet skal selger betale kr. 170 492,- 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 23. juni 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 155

Tilstandsrapport

Eiet seksjon
Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 148, bnr. 197, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1657 **Referansenummer:** OW4207

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i bra stand med normal bruksslitasje. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av sútaksbord. Taktekkingen er av skifertakstein. Renner i plast og nedløp i metall.

YTTERVEGGER:
Ytterveggene er ut fra alder mest sannsynlig oppført i plank. Utvendig kledd med liggende trekledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass fra 2022. Et stuevindu med to-lags isolerglass er fra 1993. I loftsetasje er det to Velux takvinduer, det ene som er i tre er av eldre årgang. Det andre som er i PVC er av relativt nyere årgang.
Ytterdør i 2. etasje og ytterdør til loftsetasje er begge brann og lydklassifiserte tredører i hvitmalt utførelse. Disse ser ut for å være av relativt nyere årgang. I stue i 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Denne er fra 1992.

BALKONG:
Med adkomst fra stue i 2. etasje er det mot nord-øst en balkong på ca. 5,2 m². Gulv av rillete terrassebord. Trerekkverk med liggende trekledning.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av parkett, samt trebord på bod i loftsetasje. Veggene har malte plater, samt malte panelplater i loftsetasje. Innvendige tak har malte og foliebelagte himlingsplater, samt mdf-panel.

ETASJESKILLERE:
Husets etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

PIPE/ILDSTED:
Boligen har mursteinspipe som er beslått over tak. I stue i 2. etasje er det installert en peisovn.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite formpressede lettdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM:
Bad/vaskerom ble ihht. tidligere salgsoppgave pusset opp i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har folierte himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 m.m.
I dusjsonen er det en plastsluk. Under flisene antas det å være smøremembran, men med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant i laminert benkeplate. Ellers er det veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusj grenser dels mot nabovegg. og dels mot felles trappegang. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2004 med hvite profilerte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:
Varmtvannstanken som har et nettovolum på 110 liter er plassert i kjøkkenbenk hvor det er installert waterguard.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken. Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Maskinenhet av merket Foma er plassert på kryploft.

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap er plassert ute i felles trappegang. Dette inneholder automatsikringer med 3/40 A hovedsikringer og jordfeilbryter + 9 kurser. I tillegg 9 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

BRANNTEKNISK:
I 2. etasje er det et pulverapparat på 6 kg., samt 3 røykvarslere. I loftsetasje er det en røykvarsler. Røykvarslerne opplyses å være seriekoblet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

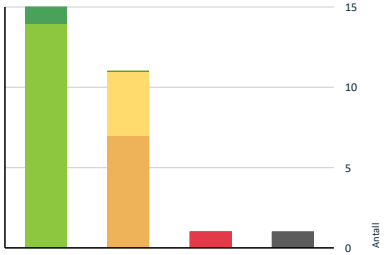
Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

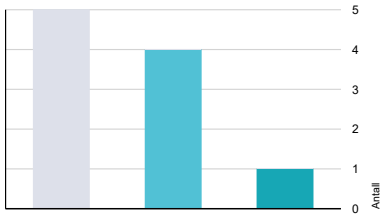
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
1958

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolighus med to fulle etasjer + kjeller og loftsetasje.

Standard
Normal standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Takflate mot syd-vest er besiktiget fra høyereliggende terreng og takflate mot nord-øst fra takvinduer.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal levetid på undertak er ca. 50 år. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Renner i plast og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er kun snøfangere over inngangspartiene mot syd-vest og over balkong mot nord-øst, ellers ikke. Snøfangerne hadde rust. Takrennene som er av plast ser ut for å være av eldre årgang. Nedløpene som er av metall ser ut for å være av nyere årgang.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Selv om det ikke er krav om utbedring opp til dagens krav, anbefales det av sikkerhetshensyn å montere snøfangere på hele taket. Det antas at dette er en sameiesak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er ut fra alder mest sannsynlig oppført i plank. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Ny kledning på huset i 2022.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av sútaksbord.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fra kryploft kunne det sees stedvise fuktroser på undertak. Det kunne ellers ikke sees noen symptomer på lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eier opplyser i mail at tidligere lekkasje i tak er utbedret da det ble montert utvendig beslag på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stedvise fuktroser på undertak, men ikke lekkasjer.

TG 1 Vinduer

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass fra 2022. Et stuevindu er fra 1993. I loftsetasje er det to Velux takvinduer, det ene i tre er av eldre årgang. Det andre som er i PVC er av relativt nyere årgang.

Eier opplyser at det ble skiftet fire vinduer i 2. etasje i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i 2. etasje og ytterdør til loftsetasje er begge brann og lydklassifiserte tredører i hvitmalt utførelse. Disse ser ut for å være av relativt nyere årgang. I stue i 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Denne er fra 1992.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med adkomst fra stue i 2. etasje er det mot nord-øst en balkong på ca. 5,2 m². Gulv av rillete terrassebord. Trerekkverk med liggende trekledning.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, samt trebord på bod i loftsetasje. Veggene har malte plater, samt malte panelplater i loftsetasje. Innvendige tak har malte og folebelagte himlingsplater, samt mdf-panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Husets etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble i 2. etasje registrert 20 m.m. høydeforskjell innenfor en avstand på 1,60 m. i stue. Det ble i loftsetasje registrert 15 m.m. høydeforskjell innenfor en avstand på 3 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som er beslått over tak. I stue i 2. etasje er det installert en rentbrennende peisovn.

Pipe ble beslått over tak i 2022. Peisovn er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Dør til bad og dør til bod i loftsetasje tar begge i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

De to nevnte dørene må justeres. Dør til det ene soverommet må settes inn.

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ble ihht. tidligere salgsoppgave pusset opp i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har folierte himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 m.m.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 5 m.m. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ettersom dusjveggene begrenser vannsøl på badegulvet, fungerer badet med det manglende fallet i den daglige bruk. Fallforholdet må dog utbedres ved neste rehabilitering. Forholdet må holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses. Det anbefales sterkt å sette inn dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det en plastsluk. Under flisene antas det å være smøremembran, men med ukjent/udokumentert utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i laminert benkeplate. Ellers er det veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusj grenser dels mot nabovegg. og dels mot felles trappegang. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2004 med hvite profilerte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt og waterguard.

Ny induksjonstopp i 2019.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år. Forventet levetid for PEX rør (rør i rør) er 30-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som har et nettovolum på 110 liter er plassert i kjøkkenbenk hvor det er installert waterguard.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken. Denne ble ihht. eier installert i 2022. Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Maskinenhet av merket Foma er plassert på kryploft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert ute i felles trappegang. Dette inneholder automatsikringer med 3/40 A hovedsikringer og jordfeilbryter + 9 kurser. I tillegg 9 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Siste oppgradering er utført av Norsk Elektroservice

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

I 2. etasje er det et pulverapparat på 6 kg., samt 3 røykvarslere. I loftsetasje er det en røykvarsler. Røykvarslerne opplyses å være seriekoblet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Bygningen har betonggrunnmur.

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Uthus med tils. 6 boder hvorav én tilhører den takserte seksjon

Byggeår
2016

Kommentar
Rekvirent

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Uthuset er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Pulttak oppført med tresperr og tekket med papp. Hjemmesnekret tredør med kledning på utsiden. Uthuset inneholder 6 gitterboder. Siste bod til venstre tilhører den takserte seksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

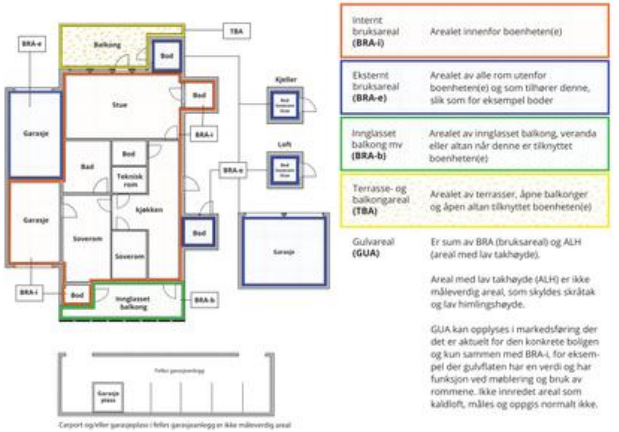
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	66			66	5		66
Loftsetasje		31		31		17	48
SUM	**66**	**31**			**5**	**17**	**114**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Loftsetasje		Loftstue, Bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

2. etasje
Entré: 6,3 m²
Stue/kjøkken: 33,5 m²
Soverom 1: 7,4 m²
Soverom 2: 12,2 m²
Bad/vaskerom: 3,5 m²

Loftsetasje (gulvareal uten fratrekk for skråtak)
Stue/kjøkken: 31,3 m²
Bod: 18,2 m²

TAKHØYDER

2. etasje
Entré: 2,39 m.
Stue/kjøkken: 2,40 m.
Soverom 1: 2,35 m.
Soverom 2: 2,50 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,37 m.

Takhøyde i loftsetasje der hvor det er horisontal himling er +/- 2,18 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utdrag fra eiers egenerklæring:
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 pipebeslagene men er da innleid av Askøy Byggmesterforretning. Arbeidet ble utført våren 2023. Askøy Byggmesterforretning har også skiftet ut vinduer på begge soverommene og to av vinduene på stue/kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsetasje har ikke alternativ rømningsvei til innvendig trapp. Takvinduer er ikke godkjent som rømningsvinduer. Etasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold. Loftsstue er derfor etter mitt skjønn ikke medtatt som p-rom.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Bod	

Kommentar

Nettoareal av boden er 4,9 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet seksjon	66	31
Utebod	0	5

Kommentar

Eiet seksjon — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler. Loft er kun godkjent som bod og rommene der er derfor ikke klassifisert som p-rom.

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.4.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Lene Sandbekken Kvarme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	148	197		6	1472 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Lyngbøveien 155

Hjemmelshaver
Cedrick Sandbekken Kvarme Lene og Sandbekken Kvarme

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nord-østvendt beliggende bolighus på Lyngbø i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som går over 2. og loftsetasje, er det utsikt utover Lyngbøvannet og Gravdalsvannet mot bl.a. Nygård, Gravdalspollen, Nygårdslien og Holafjellet. Innenfor gangavstand finner vi Nygårdslien barneskole, Laksevåg videregående skole, barnehage, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Med bil bruker man ca. 5-6 min. til Bergen sentrum. Parkering langs offentlig vei (Lyngbøveien). Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet til bl.a. Kanadskogen og Holafjellet. Opparbeidet badestrand i øvre del av Nipedalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På fellestomten finner vi bl.a. store plenarealer, prydbusker o.a. beplantninger, støpte trapper, asfalterte gangarealer, div. murverk i betong og gråstein/betong. Fellestomten grenser i nord-øst mot Lyngbøvannet.

Tinglyste/andre forhold

Loft er kun godkjent som bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2019.	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plan, snitt og fasader.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.04.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eiers egenerklæring	13.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 148 - Bnr 197
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW4207

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kvarme, Cedrick Sandbekken	9578-5999-4-3484625	2025-04-13 22:58:04
Kvarme, Lene Sandbekken	9578-5997-4-3747542	2025-04-13 22:56:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
32-0131/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Lene Sandbekken Kvarme, Cedrick Sandbekken Kvarme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2019

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?
Nei

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 byggmesterforetning 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 skorsteins beslagene men er da innleid av askøy byggmester foretning. oppdraget ble bestilt og kontrakt signert 23.07.22. selve arbidet ble ikke utført før våren 2023 etter avtale med firma Askøy byggforetning har også skiftet ut vinduer på begge soverommene og 2 av vinduene på stue/kjøkken. 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?
Nei

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Loftet ble pusset opp av egen innsats av forrige eier

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

Eventuell kommentar: Felles septiktank på eiendomen som brukes av Lyngbøveien 145, 147, 149,151, 153 og 155

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

Beskriv: Service på varmepumpe i 2024

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Ikke tilfredstillende fall til sluk

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

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

Eventuell kommentar: Har hatt en lekkasje rund pipen, som ble fikset med nytt pipe hette.

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

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

Beskriv: Har skjeve gulv

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.
Nei

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?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2019, i forbindelse med kjøp av boligen

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? Tilstandsrapport for boligen, 2019.

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

Ja

Beskriv: Loft er kun godkjent som bod.

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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: 32-0131/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kvarme, Lene Sandbekken	**2025-04-13**	**Kvarme, Cedrick Sandbekken**	**2025-04-13**

Identifikasjon

bankID Kvarme, Lene Sandbekken

Identifikasjon

bankID Kvarme, Cedrick Sandbekken

SIGNICAT

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

Lyngbøveien 155

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	12 min 1 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 0.9 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	8 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Nygård	11 min
Laksevåg og Bergen maritime VG...	12 min

Offentlig transport

Lyngbølien Linje 44, 49	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 5.8 km
Bergen Flesland	15 min

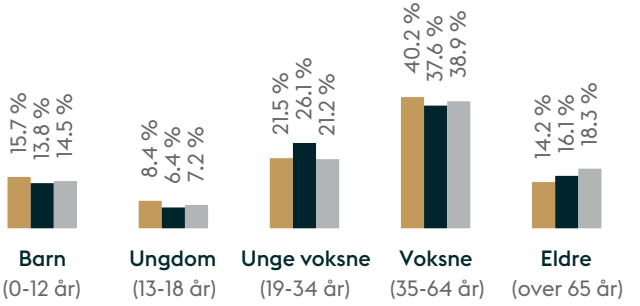
Barnehager

Preg barnehager Lyngbø (1-5 år... 30 barn	6 min 0.5 km
Valheim barnehage (0-5 år) 128 barn	12 min 1 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård	12 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	8 min
Nygårdslien skole	10 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

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/utearealer.

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

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.»

Sted og dato:
Bergen 18.6.23

Snr:1 Hege Mari Omnø

Sted og dato:
SARPSBORG/20/06/23

Snr: 2 Seid Redjepi

Sted og dato:
Bergen 18/6-23

Snr 4: Paulina Alejandra Castillo Galvez

Sted og dato:
Bergen 18/6-23

Snr 5: Bjarte Nygard

Sted og dato:
BERGEN 18.06.23

Snr 6: Lene Sandbekken / Cedrick Kvarme

Sted og dato:
SARPSBORG/20/06/23

Snr 3: Seid Redjepi

Informasjon fra

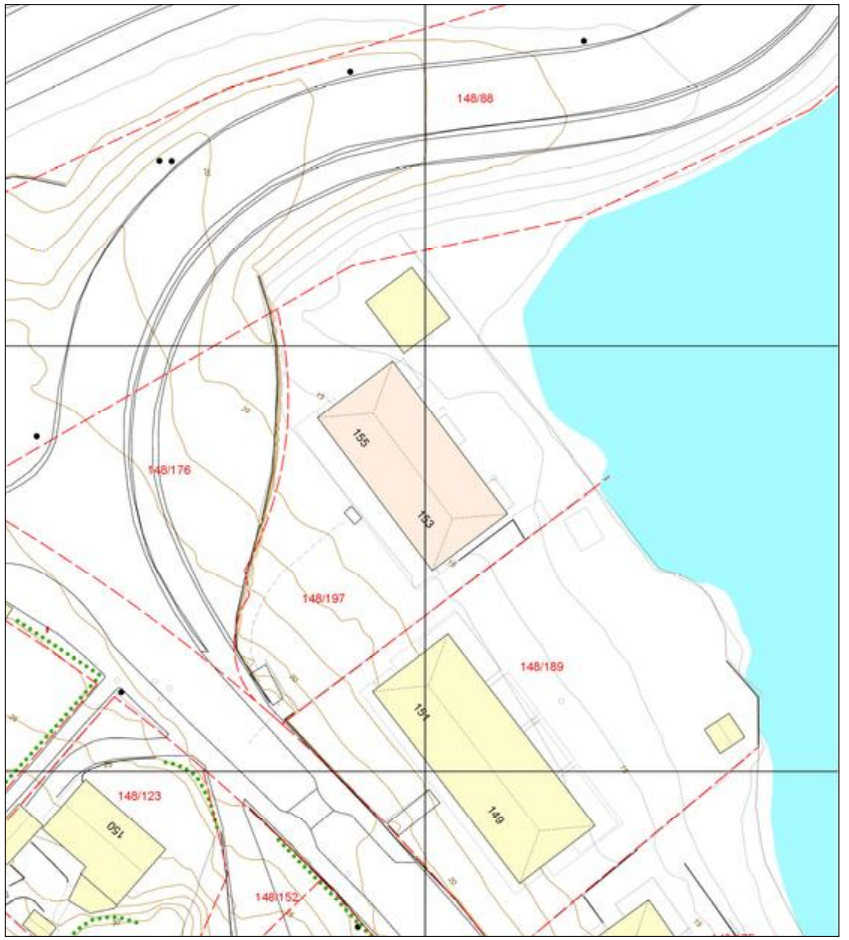
Kommunen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/197/0/6
Adresse: Lyngbøveien 155, 5164 LAKSEVÅG



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

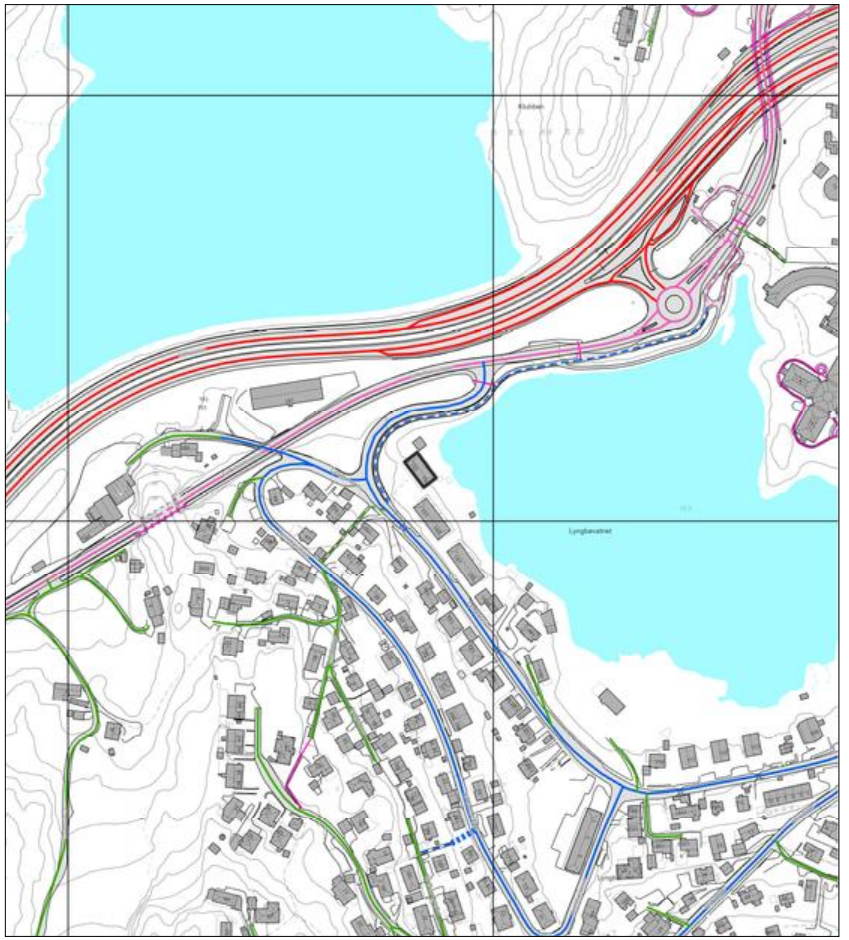
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/197/0/6
Adresse: Lyngbøveien 155, 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 08. april 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, båndleggingar 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 08. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

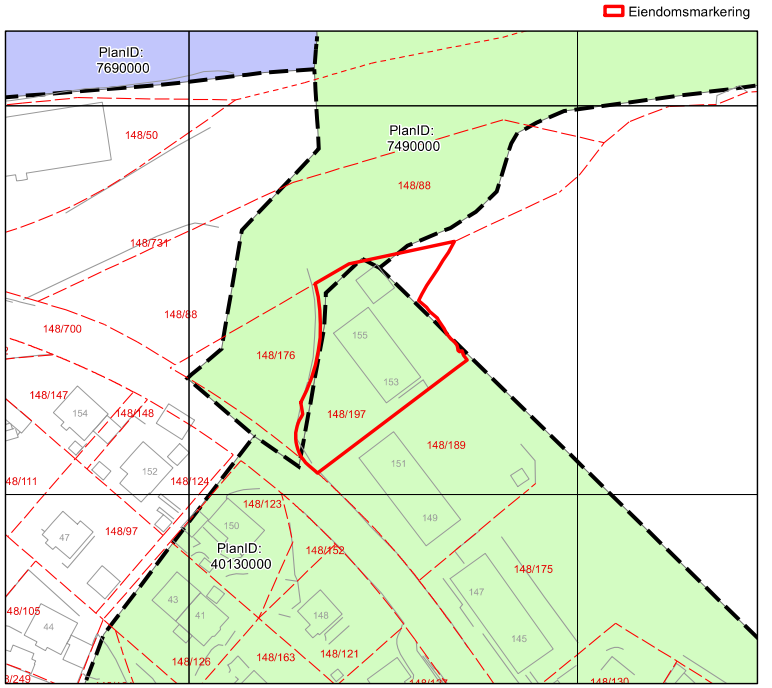
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Lyngbøveien 155 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

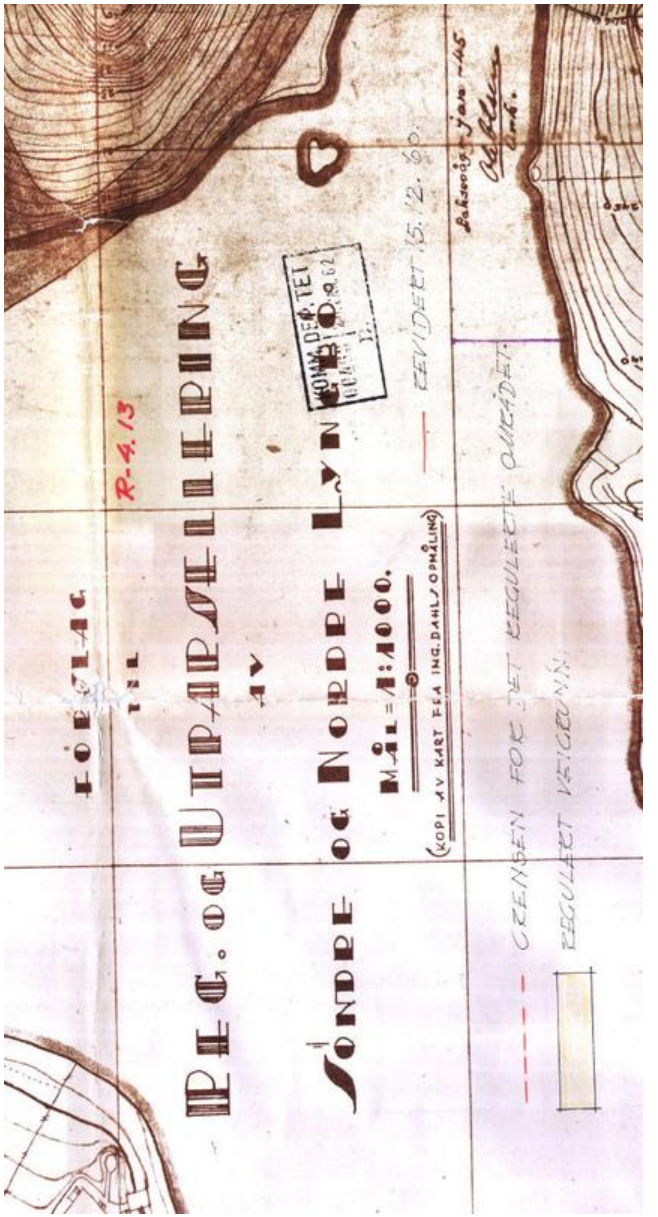
Arealplan-ID: 40130000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Lyngbøveien 155 m.fl.

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





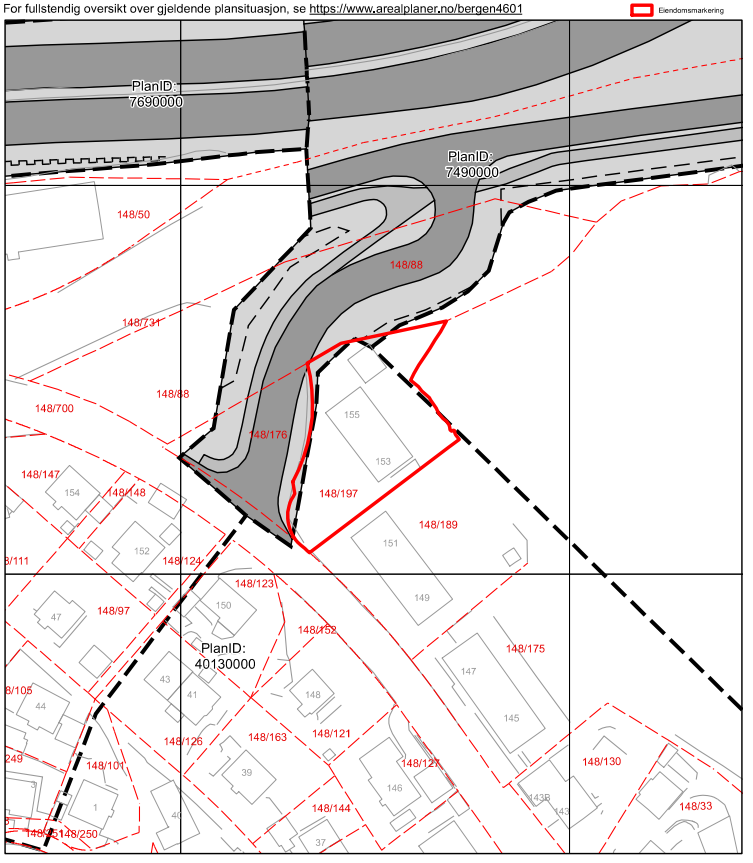
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Lyngbøveien 155 m.fl.

N

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



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

Kommuneplanens arealdel

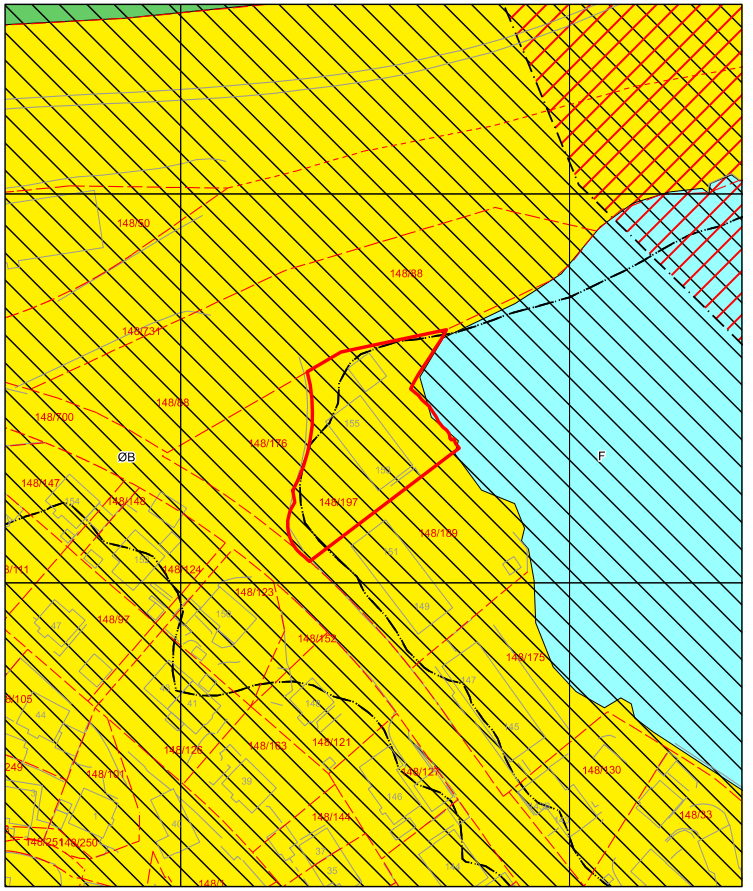
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 148/197/0/0
Adresse: Lyngbøveien 155 m.fl.

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

Eiendomsmarkering (1)

N



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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0131/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lyngbøveien 155 5164 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 148, bnr 197, snr 6 (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