Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet i bolighus

Lille Damsgårdsveien 47, 5162 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 152, bnr. 41, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2596 **Eiendomsverdi ref nr:** YW2064

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

takstoppdrag.no

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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolighus - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent.Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong. Grunnmur ble malt på utside i 2021.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Fasadene ble malt i 2018. Arbeidet ble utført av A-Tak AS.

Taktekking:
Valmtak.
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Ny taktekking på hoveddel i 2018 og på tilbygd del med flat tak i 2015. Arbeidet ble utført av A-Tak AS. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: To-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt mur.
Himling: Malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Alle overflater har hatt grundig nedvask og er malt i 2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdør/boddør (hvitmalt).

Innerdørene er av nyere årgang, unntatt boddør i loft-etg.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Maling av tak og rensing av alle fuger ble utført i 2025. Arbeidet ble utført av Servicealliansen.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 22,8 m².
Kjøkkeninnredning av nyere årgang (fra før 2019).
To-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i felles vaskerom i u-etg.
Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast. Ukjent type hovedstamme/avløp i grunn.
Varmtvannstank i felles vaskerom i u-etg. Volum: 115 liter.
Produksjonsår: Uke 41, 2008. Produsent: CTC Ferrofil.

Nytt rør i rør system i bygningen på begynnelsen av 2000-tallet.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang (inni skyvedørsgarderobe). Sikringsskap ble oppgradert i 2018. Arbeidet ble utført av Sønnico AS.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.
Lastbryter på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
10 ampere. 3 stk.

Hovedsikring på 40 ampere, 1 stk 10 ampere automatsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i loft-etg.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad og i kasse v/himling i stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber (Altibox Fiberbredbånd 150/150).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i bolighus

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

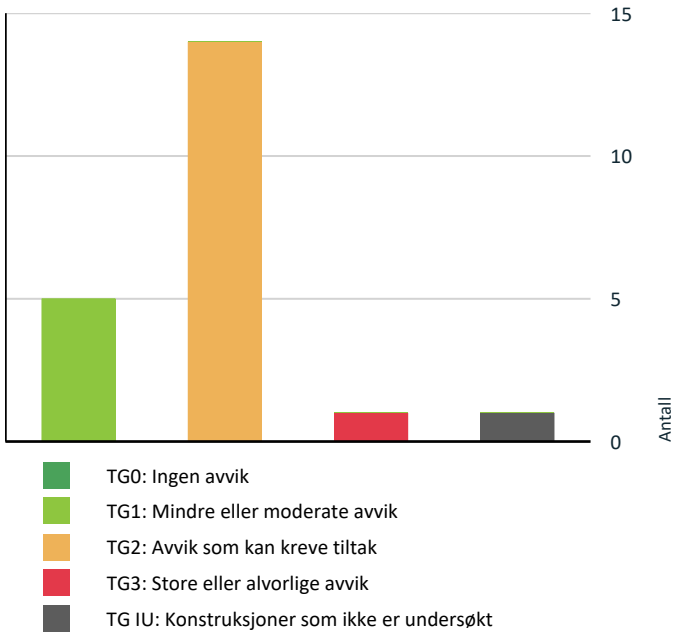
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

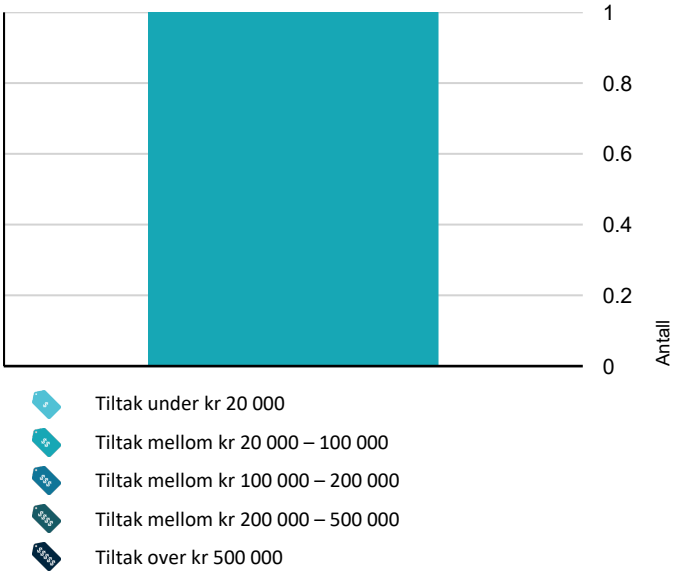
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bolighus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (22,8 m²) > Kjøkken - påpekte punkter Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGHUS



Byggeår
1946

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0202.
Østvendt balkong på 5,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene ble skiftet på 1990-tallet, unntatt to smale vinduer på hovedsoverom.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er soppdannelse i karm noen steder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilsetning/karm med soppdannelse bør lokal utbedres, rengjøres og behandles. Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Soppdannelse/mugg og slitasje i karm på hovedsoverom.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i malte trekarmer. Takvindu har isolerglass i hvite pvc karmer.

To smale vinduer på hovedsoverom ble skiftet i 2008. Takvindu i loftsbod ble montert i 2018.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet.
Balkongdør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Balkongdør er av nyere årgang.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er soppdannelse i tilsetning på balkongdør. Ytterdør tar litt i karm og har en del slitasje i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilsetning med soppdannelse bør lokal utbedres, rengjøres og behandles. Ytterdør bør justeres litt.

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Slitasje i nedre del av ytterdør.



Soppdannelse/mugg v/ balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt balkong på 5,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med tettesjikt, lekter og terrassebord.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m - 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Innhent dokumentasjon om konstruksjonens oppbygging om mulig. Pga risikokonstruksjon (boligrom under balkong): Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og utbedringer må påregnes v/ behov.



Balkong med utgang fra stue/kjøkken.



Plassbygd benk v/ balkong (ikke barnesikker løsning).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: To-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt mur.
Himling: Malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Alle overflater har hatt grundig nedvask og er malt i 2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Generelt.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler gulvlist enkelte steder. Parkettgulv har en del slitasje/striper. Det var muggdannelse flere steder i hjørner, spesielt i stue og på hovedsoverom. Overflater med muggdannelse er nå malt over.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.

Tiltak ved muggdannelse i hjørner:
Finn og reduser årsaken til fukt (kald trekk, kondens, dårlig ventilasjon).
Øk lufting og sørg for jevn oppvarming i rommet.
Unngå å plassere møbler tett inntil kalde yttervegger.
Ved omfattende eller tilbakevendende mugg: kontakt skadefirma for vurdering.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Muggdannelse i hjørne. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ kontroll i det aktuelle område.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 45 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue/kjøkken. Det er i stue/kjøkken det er over 30 mm skjevheter.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv i stue/kjøkken.

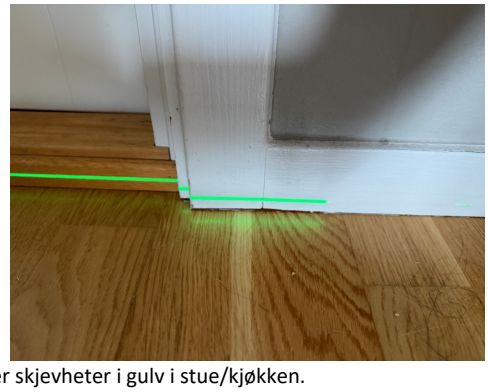
Konsekvens/tiltak

• 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: 20 000 - 100 000



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Pipe er ikke i bruk. Konferer brannvesen/feier vedr. mulighet for ildsted i leiligheten.

Dersom pipe skal benyttes: Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdør/boddør (hvitmalt).

Innerdørene er av nyere årgang, unntatt boddør i loft-etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar i karm. Enkelte innerdører glir igjen når de er delvis åpne. Badedør har fuktutsvelling flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres. Badedør må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Maling av tak og rensing av alle fuger ble utført i 2025. Arbeidet ble utført av Servicealliansen.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er slitasje/riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone. Det er misfarging i noen fuger. Det er sprekk i en veggflis over dør. Vindu med påmontert glassplate er plassert i våtsone.

Ulemper med glass foran vindu i dusjsone:

Fukt i hulrommet: Vann og damp kan trenge inn i spalten mellom glasset og vinduet. Dette tørker svært sakte og kan gi høy fuktbelastning.
Risiko for mugg og råte: Det fuktige hulrommet kan utvikle mugg, samt skade treverk og vinduskarm over tid.
Dårlig lufting: Det er ofte vanskelig å sikre god nok ventilasjon bak glasset til at området får tørket skikkelig.
Kondensproblemer: Temperaturforskjeller mellom glass og vindu kan føre til økt kondens, som forverrer fuktproblemene.
Vanskelig rengjøring: Hulrommet er vanskelig å komme til, noe som gjør vedlikehold krevende.

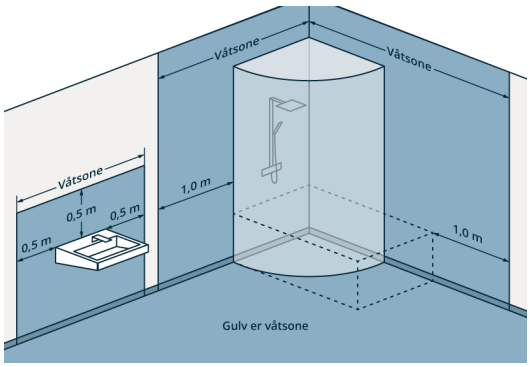
Konsekvens/tiltak

Glassplate foran vindu bør fjernes og det bør monteres lukket dusjkabinett slik at vinduet ikke får fuktpåkjenning v/ dusjing. Vinduskarm og tilsetning bør lokal utbedres v/ behov.

Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Veggflis med sprekk bør skiftes v/ behov.



Vindu i våtsone. Det anbefales å fjerne vindu v/ en eventuellrenovering slik at det ikke er vindu i våtsone, om det er mulig. Det er fasadeendring å fjerne vindu slik at det må søkes til kommunen.



Bilde til opplysning.



Sprekk i veggflis over dør.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Det er ingen fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Bom registrert i flere gulvfliser. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Badegulv bør utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år.

Dersom det skal foretas utbedringer av gulvfliser som delvis er løsnet fra fliselim bør følgende tiltak utføres:
Løse gulvfliser bør fjernes, og underlaget kontrolleres for skader eller mangelfull vedheft. Underlaget må utbedres og primes før nye fliser legges med korrekt flislim. Fugene bør fornyes, og tettheten i våtrommet vurderes av fagperson. Ved tegn til fuktskade anbefales nærmere fuktmåling og eventuell reparasjon av membran.

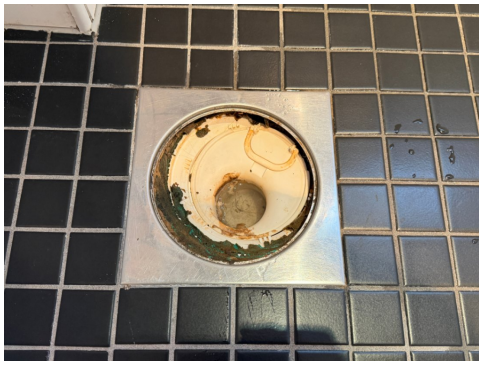


Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

Tilstandsrapport



Svertesopp i silikonfuger i dusjsone.



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

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

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe ulyd fra el.avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

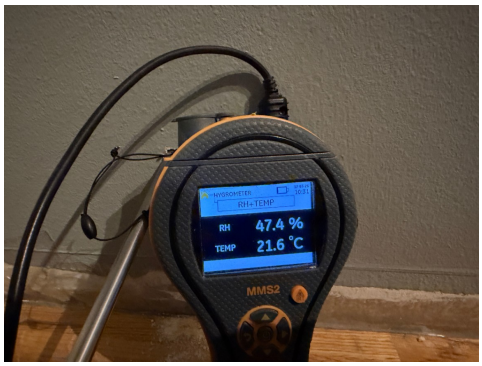
Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt ettersom vegg mellom bad - soverom har kjerne av heltre/panel. 7 mm hull er borret. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47,4 % ved en temperatur på 21,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Ettersom det ikke var mulig å lage 73 mm hull i dette tilfellet kan det derfor ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (22,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 22,8 m².
Kjøkkeninnredning av nyere årgang (fra før 2019).
To-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (22,8 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekte punkter

Beskrivelse

To-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv har en del slitasje/striper. Kjøkkenvask har en del slitasje og misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Kjøkkenvask bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Slitasje/striper i parkettgulv.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (22,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i felles vaskerom i u-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i bygningen på begynnelsen av 2000-tallet.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

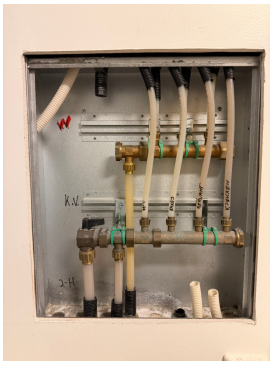
• Det er påvist andre avvik:

Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg.

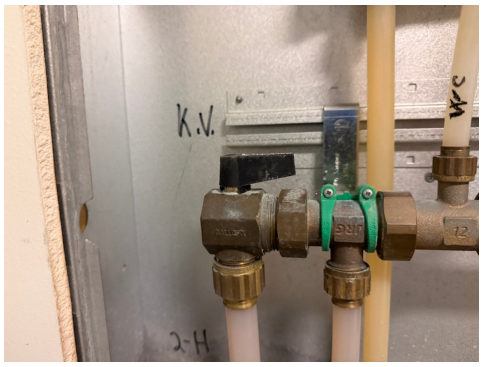
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Ukjent type hovedstamme/avløp i grunn.

Deler av avløpsrørene ble fornyet på begynnelsen av 2000-tallet.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (Gjelder eldre avløpsrør/avløpsrør i grunn).

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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er muggdannelse flere steder, noe som indikerer begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres noen ventiler i yttervegger, ev. rom ventilasjon. Rom ventilasjon vil gi bedre luftgjennomstrømning/ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i felles vaskerom i u-etg. Volum: 115 liter.
Produksjonsår: Uke 41, 2008. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i felles vaskerom i u-etg.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang (inni skyvedørsgarderobe). Sikringsskap ble oppgradert i 2018. Arbeidet ble utført av Sønnico AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern. Lastbryter på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
10 ampere. 3 stk.

Hovedsikring på 40 ampere, 1 stk 10 ampere automatsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i loft-etg.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad og i kasse v/himling i stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber (Altibox Fiberbredbånd 150/150).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Vet ikke.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ja, Sønnico AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysninger fra eier: Finner ikke samsvarserklæring.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre/gang.

Tilstandsrapport



Målerskap i loft-etg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er plassbygd benk v/balkong (ikke barnesikker løsning).

Vedr. radon: Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt.
For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

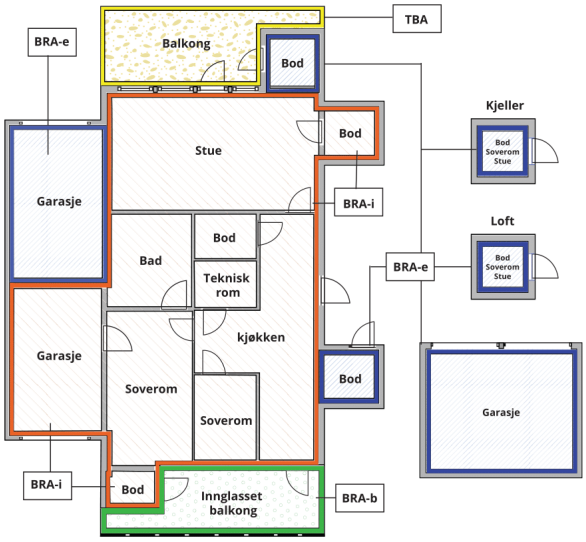
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Leilighet i bolighus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		3		3	
2-etg	49			49	6
Loft-etg		5		5	
SUM	**49**	**8**			**6**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (3 m²)	
2-etg	Entré/gang (5,4 m²), bad (2,5 m²), soverom (9,2 m²), soverom 2 (6,2 m²), stue/kjøkken (22,8 m²)		
Loft-etg		Ekstern bod (5,4 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,4 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,38 m - 2,39 m.

Mrk.
Det er åpen løsning mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Eksterne boder.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 3 m² og en bod i loft-etg på 5,4 m² (gulvareal: 26,6 m²).
Eksterne boder er inkludert i BRA-e.

Mrk.
Det er saltutslag på grunnmur, muggdannelse i vindu og tegn til mit i skillevegg/dør i bod i u-etg. Dvs. at det er aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

Loftsbod er innredet med laminat på gulv og mdf panel på vegger/himling.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

De siste 5 årene har det ikke blitt utført noe håndverkertjenester i leiligheten.
Men 04.11.2024 var servicealliansen inn å reparerte komfyrvakt, byttet dørhengsler på dør og fjernet mugg.
13.03.2025 var servicealliansen inn å fjernet mugg. De malte tak på bad og renset alle fuger.
2026. Alle overflater har hatt grundig nedvask og er malt i 2026. Arbeidet ble utført av Room Styling og Renhold AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Gabriela Ruiz Velarde	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	152	41	0	5	450.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Lille Damsgårdsveien 47

Hjemmelshaver
Anneli Leikvold Trapnes

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 1000 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer og div drift av sameiet.

Boligselskap
Sameiet Lille Damsgårdsvei 47

Forretningsfører
Internt i sameiet

Organisasjonsnr
997979206

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Laksevåg.
Fra leiligheten er det utsikt over Puddefjorden, Byfjorden, Dokken, Møhlenpris,
Bergen sentrum, Kronstad, Sandviken, Ytre Sandviken og flere av Byfjellene mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og bolighus.

Kort vei til Laksevåg senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikk i nærområde.
Gode turmuligheter med bla Lyderhorn, Løvstien, Løvstakken og Damsgårdsfjellet.
Mange idrettsanlegg som bla Frøya Idrettspark, Nygårdsmyren og Laksevåg Idrettshall, samt skoler som Holen Skole, Damsgård Skole, Nygårdslien Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen på Laksevåg.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Gang- og sykkelavstand til Bergen Sentrum.

Laksevåg:
Laksevåg (tidligere stavet Laxevaag) er en tidligere kommune i Hordaland fylke, nå bydel i Bergen, beliggende vest for byens sentrum. Den hadde 40 920 innbyggere 1. januar 2025. Arealet er 29,96 km² landareal og 2,53 km² ferskvann. Befolkningstettheten for hele bydelen samlet er på 1 332 innbyggere pr. km² landareal. Bydelen Laksevåg har identiske grenser med den tidligere kommunen med samme navn som ble innlemmet i Bergen 1. januar 1972, med unntak av at en liten del av Gyldenpris er lagt til. Laksevåg kommune hadde 24 672 innbyggere ved innlemmelsen. Kommunesenteret var i Laksevåg sentrum på Damsgård.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40020100). Formål: Bolig.
Planid: 40020100.
Saksnr: 2005/1775.
Planens navn: LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE.
Type plan: Detaljregulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Dekningsgrad: 86,0 %.
Vedtak i kraft: 18.06.2012.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 90 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

MRK. Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar: Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmurer og det er store skjevheter og sprekker.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 1/5.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Lille Damsgårdsvei 47 består av til sammen 5 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskerom i u-etg hvor egen vaskemaskin kan benyttes.
Felles vestvendt altan på 5,3 m² med utgang fra felles trapperom. Mrk. Råte ble observert flere steder, spesielt på innside av rekkverk.
Styreleder i sameiet: Ioana Magdalena Irimie.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 997 979 206.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Lille Damsgårdsvei 47.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 15. februar 2012.
Stiftelsesdato: 3. november 2011.
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Frende Forsikring med polisenr 521176.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra sameiet		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Faktura fra elektrikerfirma		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	13.05.2026	Revidert rapport etter at overflater er grundig rengjort og malt.

For gyldighet på rapporten se forside

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 retningslinjer 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/YW2064

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Lille Damsgårdsveien 47, 5162 LAKSEVÅG

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lille Damsgårdsveien 47	Lille Damsgårdsveien 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2019-2020

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 521176

Informasjon om selger

Selger

Trapnes, Anneli Leikvold

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mugg

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av tak og rensing av alle fuger

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Servicealliansen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt oppdaget i kjelleren. Ble installert avfukter etter funn ble oppdaget.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre oppdaget i leiligheten i starten av 2020. Pelias gjennomførte behandling som resulterte i at de ble borte

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre ble observert i slutten av 2022. Pelias gjennomførte behandling i starten av 2023 i fellesområdene og i alle leilighetene. Tok behandling i leiligheten min også selv om det ikke ble observert noen dyr inne hos meg.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mugg i boligen. Bad, soverom og stue

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43251202

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anneli Leikvold Trapnes	**2026-03-11**

Identification

Anneli Leikvold Trapnes

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anneli Leikvold Trapnes	11/03-2026 17:14:28	BankID OIDC High

Nabolagsprofil

Lille Damsgårdsveien 47 - Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Laksevåg senter Linje 6, 20, 85	3 min 0.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 4.1 km
Danmarks plass Buss, trikk	8 min 3.7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	8 min 3.5 km
Danmarks plass Linje 1	9 min 3.9 km

Skoler

Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	7 min 3.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg Senter	5 min
Laksevåg kirke	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

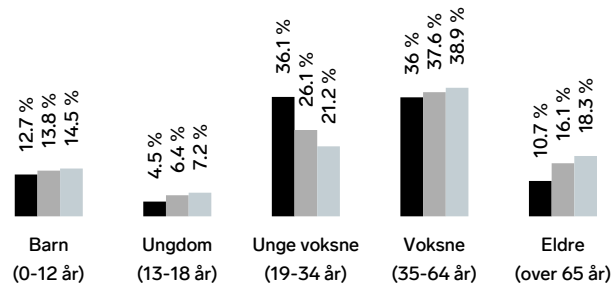
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holen/Olderneset	1 594	875
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Vågedalen (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Laksevåg PostNord	4 min 0.3 km
Meny Laksevåg	5 min

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 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

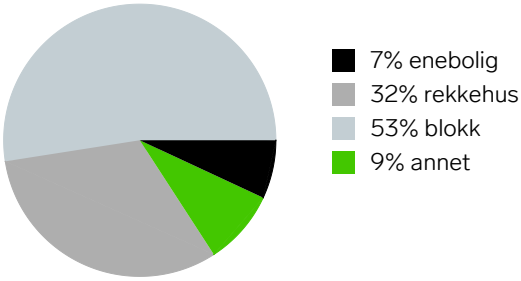
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Holen skole ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Holen skole Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Energi Treningssenter	5 min
SATS Damsgård	15 min

Boligmasse



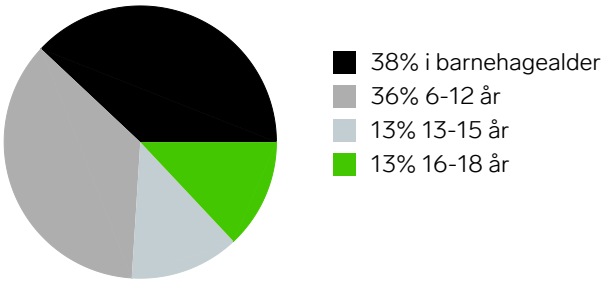
«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	5 min
Apotek 1 Laksevåg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



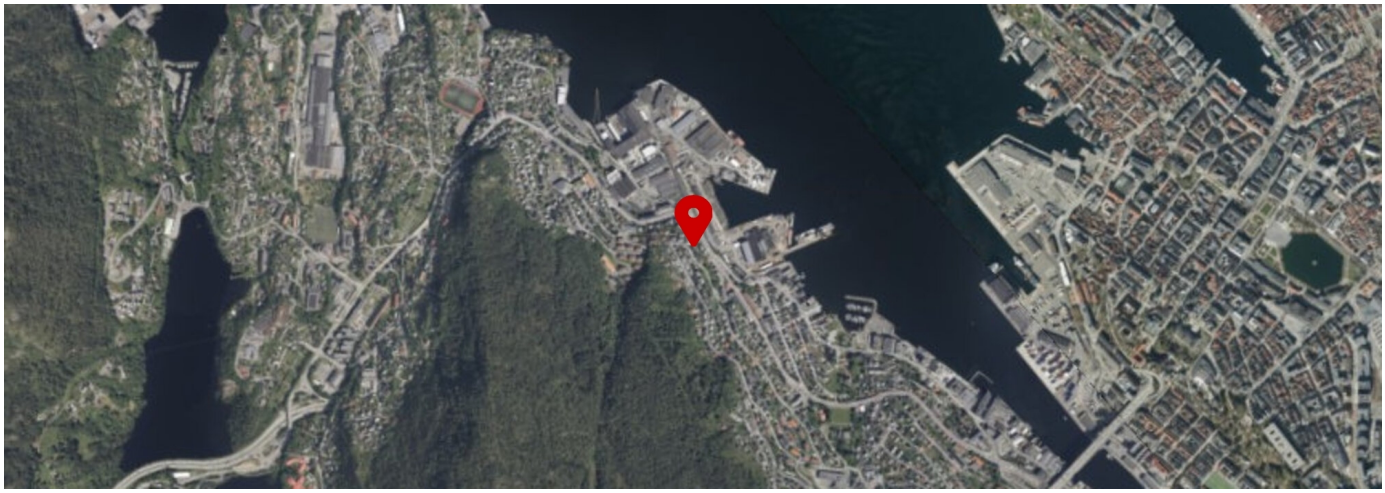
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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 2026





FINN 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 2026

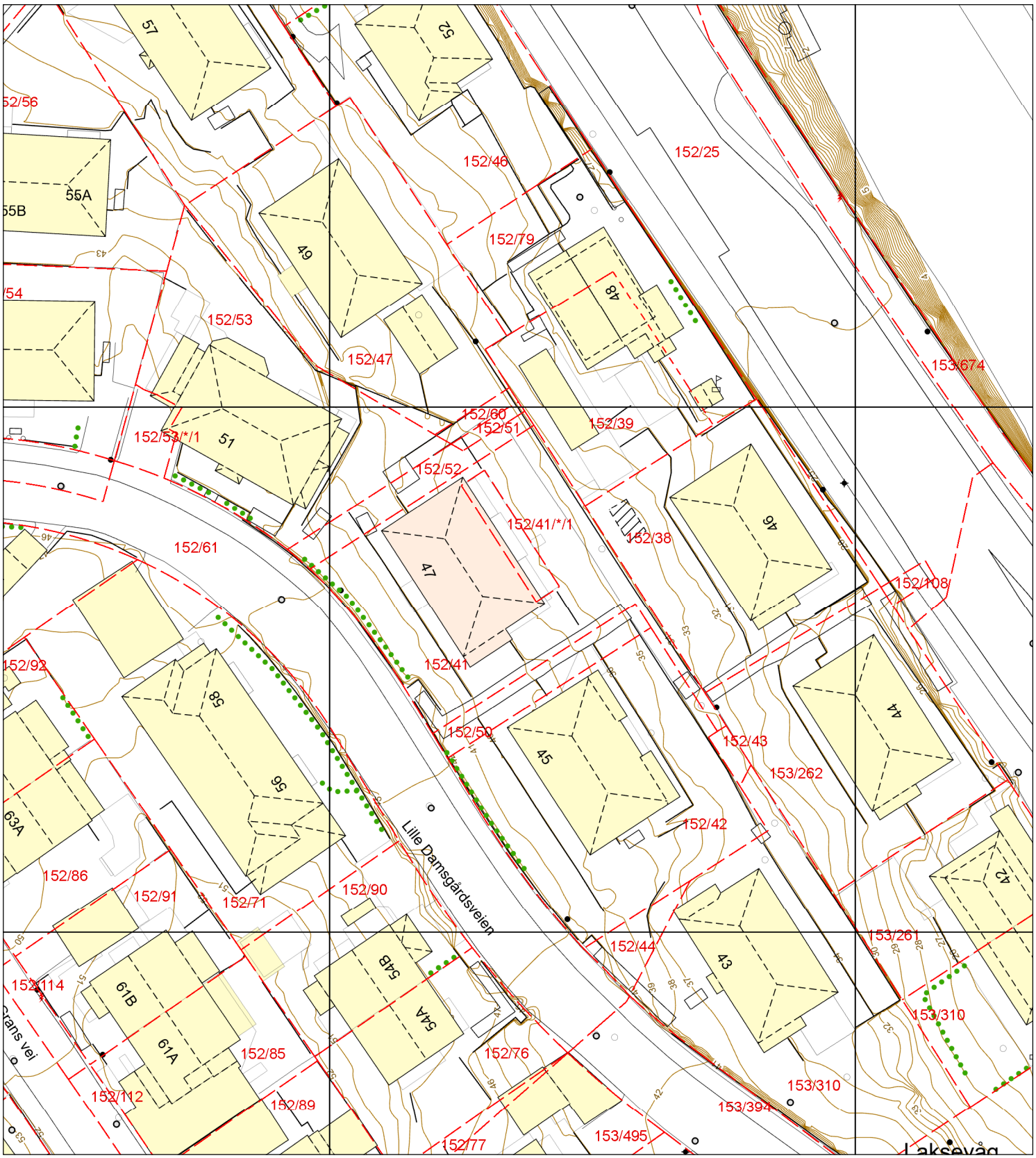
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 152/41/0/5
Adresse: <adresse>

N



- 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

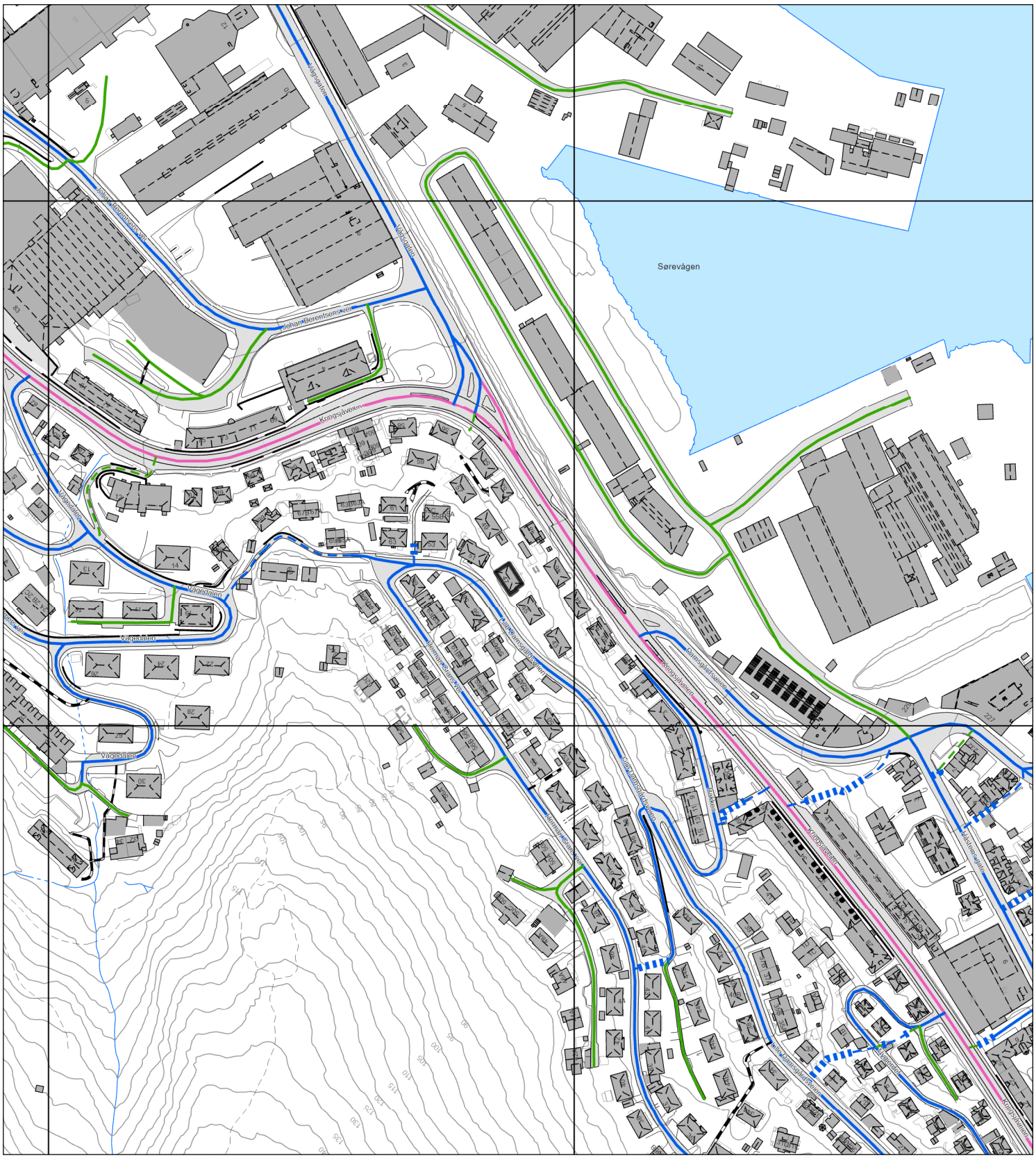
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 152/41/0/5
Adresse: Lille Damsgårdsveien 47, 5162 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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601158275
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983590810	NJØS BORLAUG EIGEDOM AS		Røysavegen 39, 6863 LEIKANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	152	41

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	152	41	0	1	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	152	41	0	2	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	152	41	0	3	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	152	41	0	4	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	152	41	0	5	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 905487 Tinglyst: 03.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/905487/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 11:01

2011 16399

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	Bergen	152	41		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
983590810	Njøs Borlaug Eiendom AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	BC	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 5 = nevner: 5

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
14.06.11	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 14.06.11	LARS PETTE BEVE FOR AKTIV EIENDOM BERGEN AS ETTER FULLMAKT	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
152	41			BERGEN

Dato	Stempel og underskrift
20.10.2011	Hilde Ingebrigt Vivian Å. Skaflestad Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
14.06.11	

BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsleders avdeling
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 18.10.2011

Vedlegg 1 av 6

Gnr/Bnr/Fnr: 152/41/0
Adresse: LILLE DAMSGÅRDSVEIEN 47



Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Vedlegg 2 av 6

Gnr	Bnr	Fnr	Snr

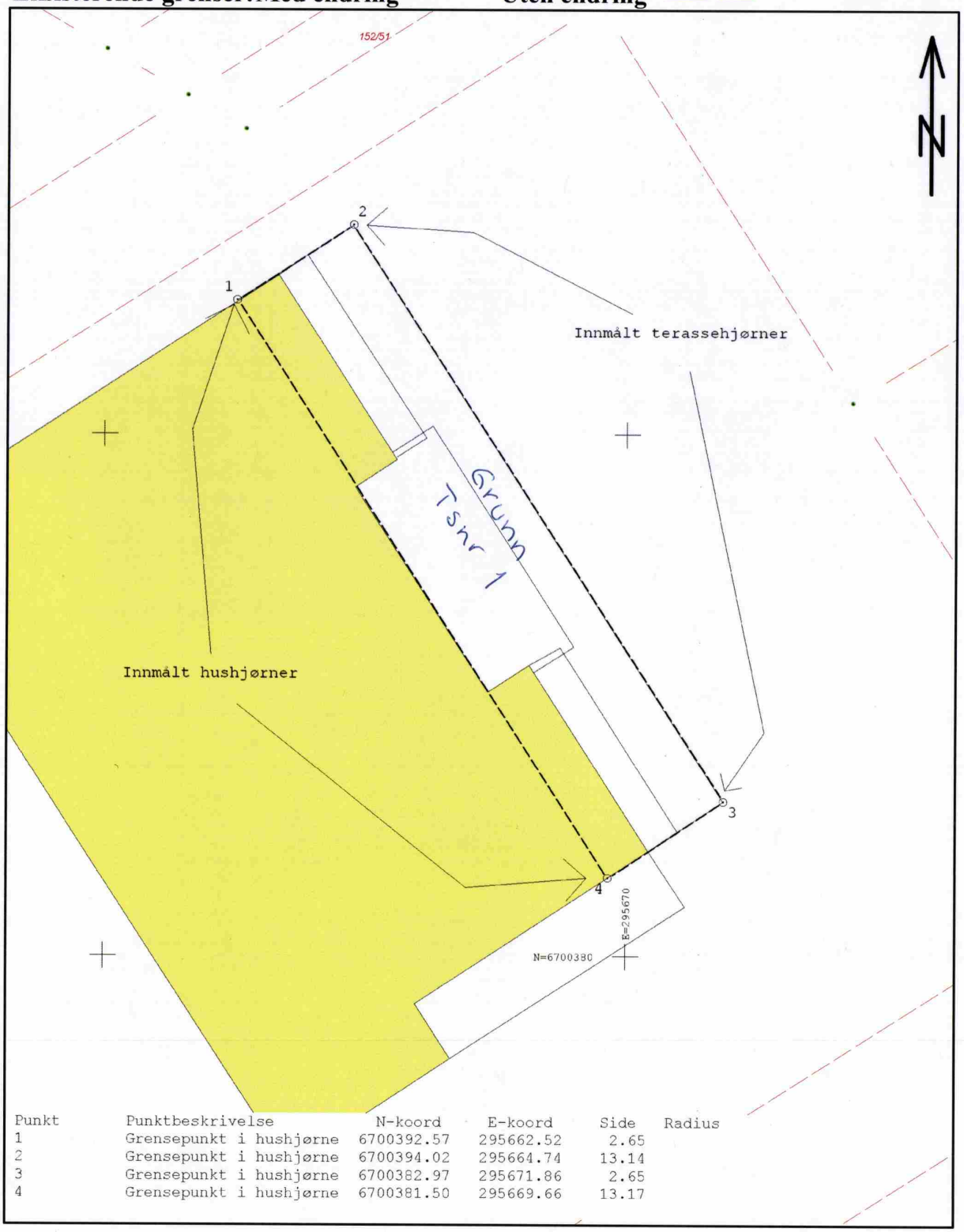
Målestokk	Areal
1: 100	35 m²

Saksnr.
X UTM(EUREF89) Sone 32

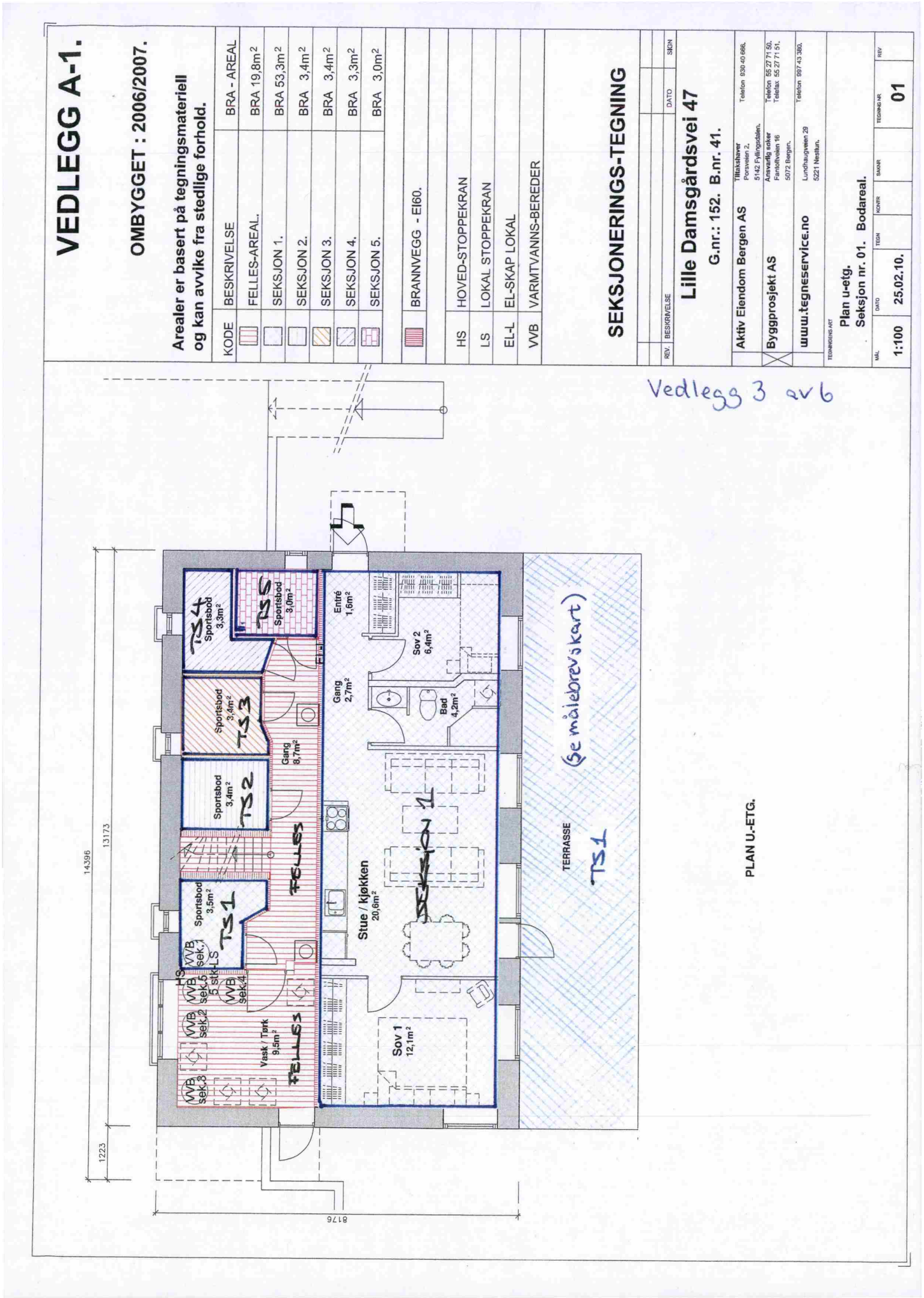
BERGEN KOMMUNE

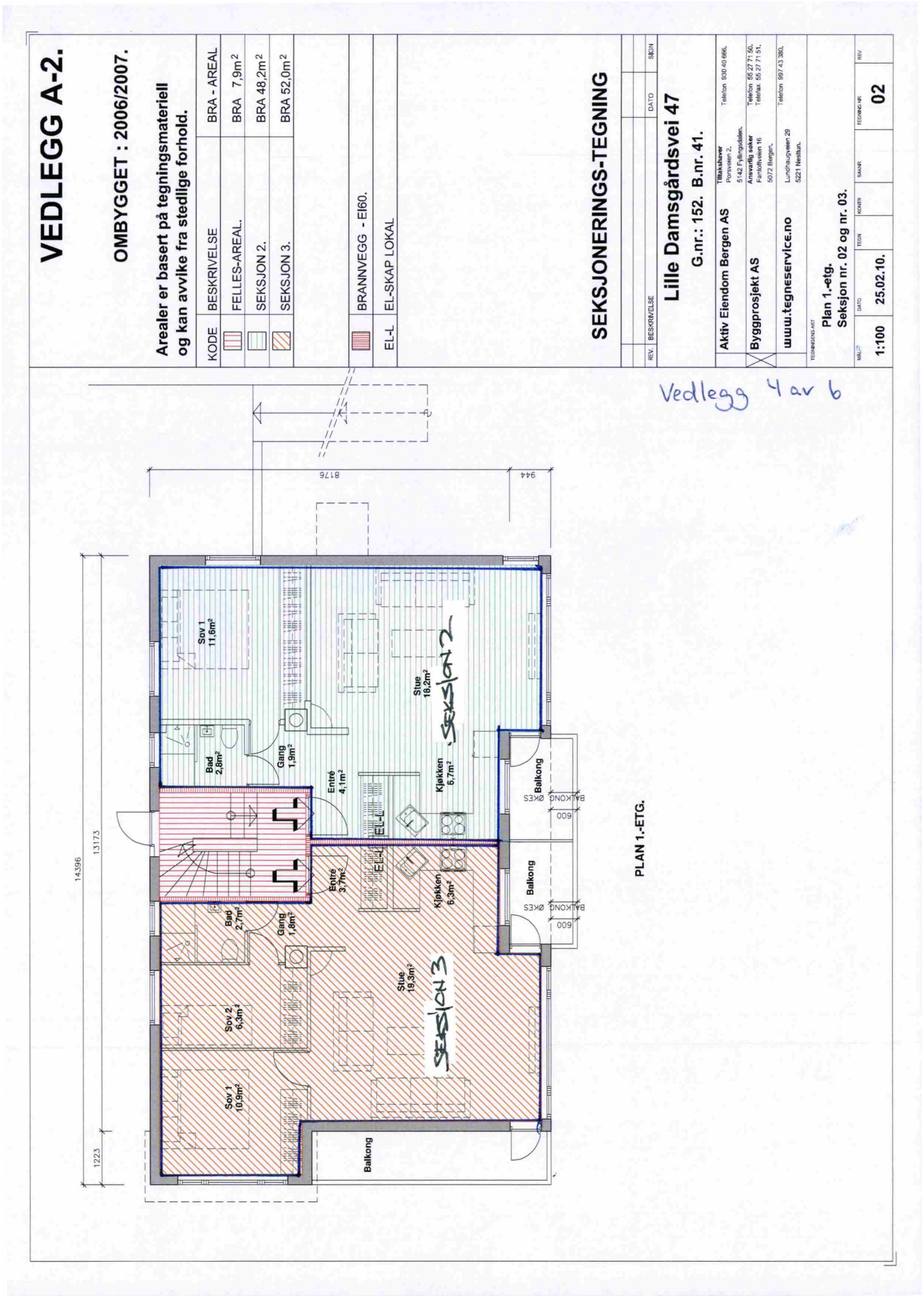
Nyetablerte grenser: ——— ——— .

Eksisterende grenser: Med endring ——— ——— **Uten endring** ——— ———



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Grensepunkt i hushjørne	6700392.57	295662.52	2.65	
2	Grensepunkt i hushjørne	6700394.02	295664.74	13.14	
3	Grensepunkt i hushjørne	6700382.97	295671.86	2.65	
4	Grensepunkt i hushjørne	6700381.50	295669.66	13.17	


VEDLEGG A-1.
OMBYGGET : 2006/2007.
Arealer er basert på tegningsmateriell og kan avvike fra stedlige forhold.
KODE | BESKRIVELSE | BRA - AREAL
FELLES-AREAL. | BRA 19,8m²
SEKSJON 1. | BRA 53,3m²
SEKSJON 2. | BRA 3,4m²
SEKSJON 3. | BRA 3,4m²
SEKSJON 4. | BRA 3,3m²
SEKSJON 5. | BRA 3,0m²
BRANNVEGG - EI60.
HS HOVED-STOPPEKRAN
LS LOKAL STOPPEKRAN
EL-L EL-SKAP LOKAL
VVB VARMTVANNS-BEREDER
SEKSJONERINGS-TEGNING
REV. BESKRIVELSE DATO SIGN
Lille Damsgårdsvei 47
G.nr.: 152. B.nr. 41.
Aktiv Eiendom Bergen AS
Tilleksheier Porsveien 2, 5142 Fyllingsdalen. Telefon 930 40 666.
Byggprosjekt AS
Ansvarlig søker Fantoftveien 16 5072 Bergen. Telefon 55 27 71 50. Telefax 55 27 71 51.
www.tegneservice.no
Lundhaugveien 29 5221 Nesttun. Telefon 997 43 380.
TEGNINGENS ART
Plan u-etg.
Seksjon nr. 01. Bodareal.
MÅL 1:100 DATO 25.02.10. TEGN KONTR GODKJ TEGNING NR 01 REV
Vedlegg 3 av 6
PLAN U.-ETG.
TERRASSE
TS1
(se målebrevskart)
SEKSJON 1
FELLES
Stue / kjøkken 20,6m²
Sov 1 12,1m²
Sov 2 6,4m²
Bad 4,2m²
Gang 2,7m²
Entré 1,6m²
Gang 8,7m²
Vask / Tørk 9,5m²
Sportsbod 3,5m² TS1
Sportsbod 3,4m² TS2
Sportsbod 3,4m² TS3
Sportsbod 3,3m² TS4
Sportsbod 3,0m² TS5
VVB sek.1
VVB sek.5
VVB sek.4
VVB sek.2
VVB sek.3
HS
LS
14396
13173
1223
8176


VEDLEGG A-2.
OMBYGGET : 2006/2007.
Arealer er basert på tegningsmateriell og kan avvike fra stedlige forhold.
KODE | BESKRIVELSE | BRA - AREAL
FELLES-AREAL. | BRA 7,9m²
SEKSJON 2. | BRA 48,2m²
SEKSJON 3. | BRA 52,0m²
BRANNVEGG - EI60.
EL-L | EL-SKAP LOKAL
SEKSJONERINGS-TEGNING
REV. | BESKRIVELSE | DATO | SIGN
Lille Damsgårdsvei 47
G.nr.: 152. B.nr. 41.
Aktiv Eiendom Bergen AS
Byggprosjekt AS
www.tegneservice.no
Plan 1.-etg.
Seksjon nr. 02 og nr. 03.
1:100
25.02.10.
02
Vedlegg 4 av 6
PLAN 1.-ETG.
SEKSJON 2
SEKSJON 3
Sov 1 11,6m²
Bad 2,8m²
Gang 1,9m²
Entré 4,1m²
Stue 18,2m²
Kjøkken 6,7m²
Balkong
Entré 3,7m²
Kjøkken 6,3m²
Bad 2,7m²
Gang 1,8m²
Stue 19,3m²
Sov 2 6,3m²
Sov 1 10,9m²
Balkong
8176
944
14396
13173
1223

VEDLEGG A-3.

OMBYGGET : 2006/2007.

Arealer er basert på tegningsmateriell og kan avvike fra stedlige forhold.

KODE	BESKRIVELSE	BRA - AREAL
	FELLES-AREAL.	BRA 7,9m²
	SEKSJON 4.	BRA 44,6m²
	SEKSJON 5.	BRA 48,4m²
	BRANNVEGG - EI60.	
EL-L	EL-SKAP LOKAL	

SEKSJONERINGS-TEGNING

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

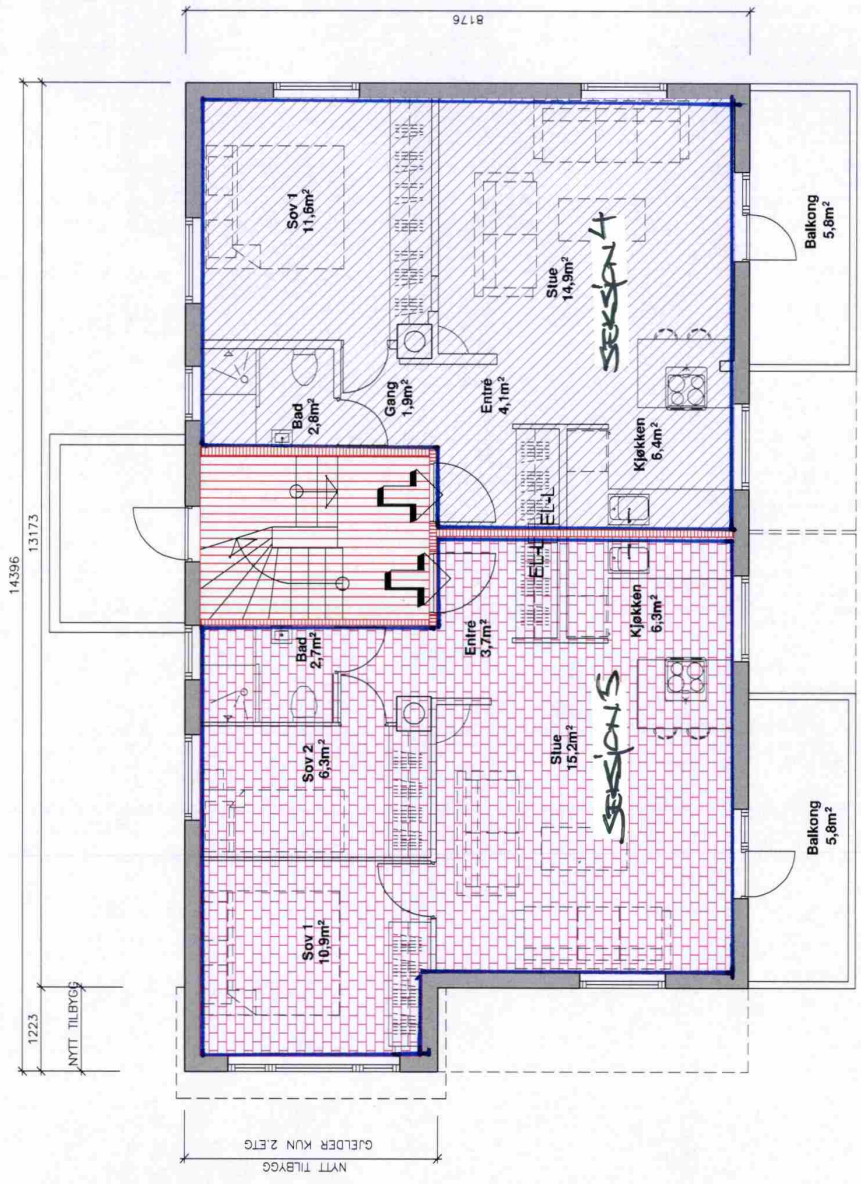
Lille Damsgårdsvei 47
G.nr.: 152. B.nr. 41.

Aktiv Eiendom Bergen AS	**Tiltakshaver** Porsveien 2, 5142 Fyllingsdalen.	Telefon 930 40 666.
Byggprosjekt AS	**Ansvarlig søker** Fantoftvegen 16 5072 Bergen.	Telefon 55 27 71 50. Telefax 55 27 71 51.
www.tegneservice.no	Lundhaugveien 29 5221 Nesttun.	Telefon 997 43 380.

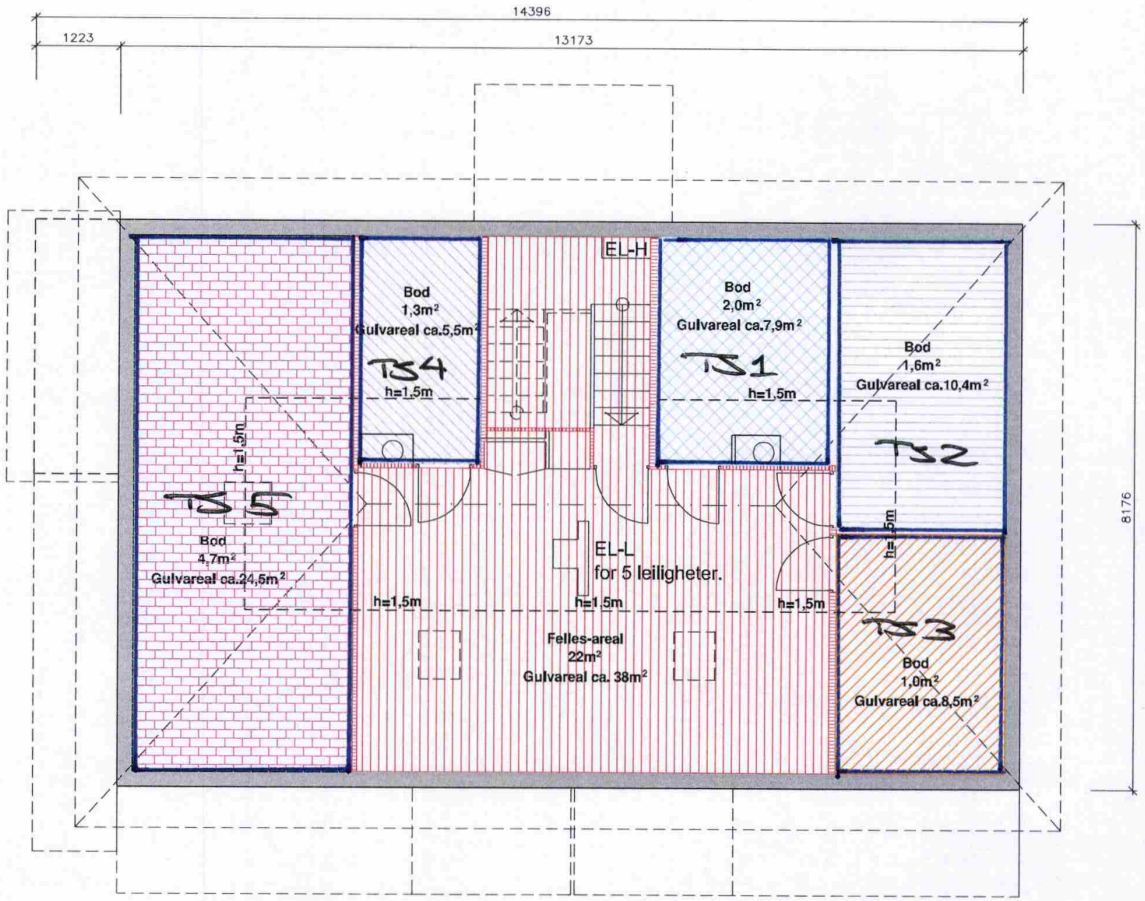
TEGNINGENS ART:
Plan 2.-etg.
Seksjon nr. 04 og nr. 05.

MÅL	DATO	TEGN	KONTR	SAKNR	TEGNINGNR	REV
1:100	25.02.10.				03	

Vedlegg 5 av 6



PLAN 2.-ETG.



PLAN LOFT-ETG.

VEDLEGG A-4.

OMBYGGET : 2006/2007.

Arealer er basert på tegningsmateriell og kan avvike fra stedlige forhold.

KODE	BESKRIVELSE	BRA - AREAL
	FELLES-AREAL.	BRA 22,0m²
	SEKSJON 1.	BRA 2,0m²
	SEKSJON 2.	BRA 1,6m²
	SEKSJON 3.	BRA 1,0m²
	SEKSJON 4.	BRA 1,3m²
	SEKSJON 5.	BRA 4,7m²
	BRANNVEGG - EI60.	
EL-H	EL-SKAP / HOVEDSTRØM-BRYTER	
EL-L	EL-SKAP LOKAL	

SEKSJONERINGS-TEGNING

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

Lille Damsgårdsvei 47

G.nr.: 152. B.nr. 41.

	Aktiv Eiendom Bergen AS	Tiltakshaver Porsveien 2. 5142 Fyllingsdalen.	Telefon 930 40 666.
X	Byggprosjekt AS	Ansvarlig søker Fantoftveien 16 5072 Bergen.	Telefon 55 27 71 50. Telefax 55 27 71 51.
	www.tegneservice.no	Lundhaugveien 29 5221 Nesttun.	Telefon 997 43 380.

TEGNINGENS ART

Plan loft.-etg.
Seksjon nr. 01-02-03-04 og nr. 05.

MÅL	DATO	TEGN	KONTR	SAKNR	TEGNING NR	REV
1:100	25.02.10.				04	

Vedlegg 6 av 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/905487/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 11:01

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 152/41/0/0
Utlistet 13. januar 2026

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260646664	Grunneiendom	0	Ja	450,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200501775	86,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40020100	1350 - Lager	86,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	100,0 %

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	8,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40060000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI M.V., ENDRING REGULERING	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40360000	30	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 187/304	3	-
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3	-
40550000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI - VÅGEDALEN, GANGFORBINDELSE	3	-
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	1	202220582
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	1	202220654
71550000	35	LAKSEVÅG. GNR 152 BNR 2 MFL., SØREVÅGEN	1	202411289

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
153/496	139627776-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.12.2015	201535887
153/570	139628241-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	27.09.2023	202314558
153/502	301458527	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.03.2025	202510022

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 13. januar 2026

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

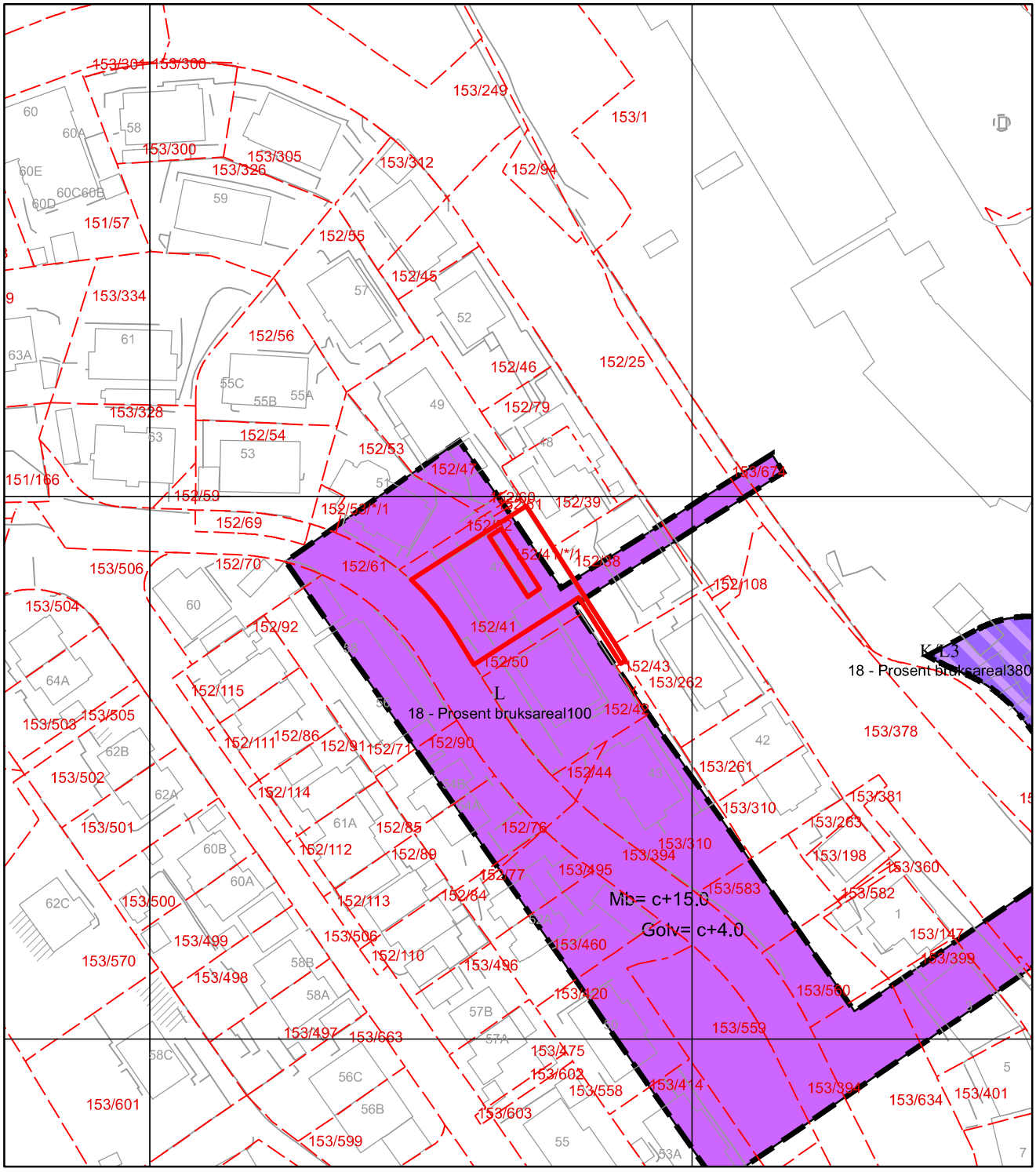
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 152/41/0/0
Dato: 13.01.2026 Adresse: Lille Damsgårdsveien 47

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


1350 - Lager


1825 - Kontor, lager

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

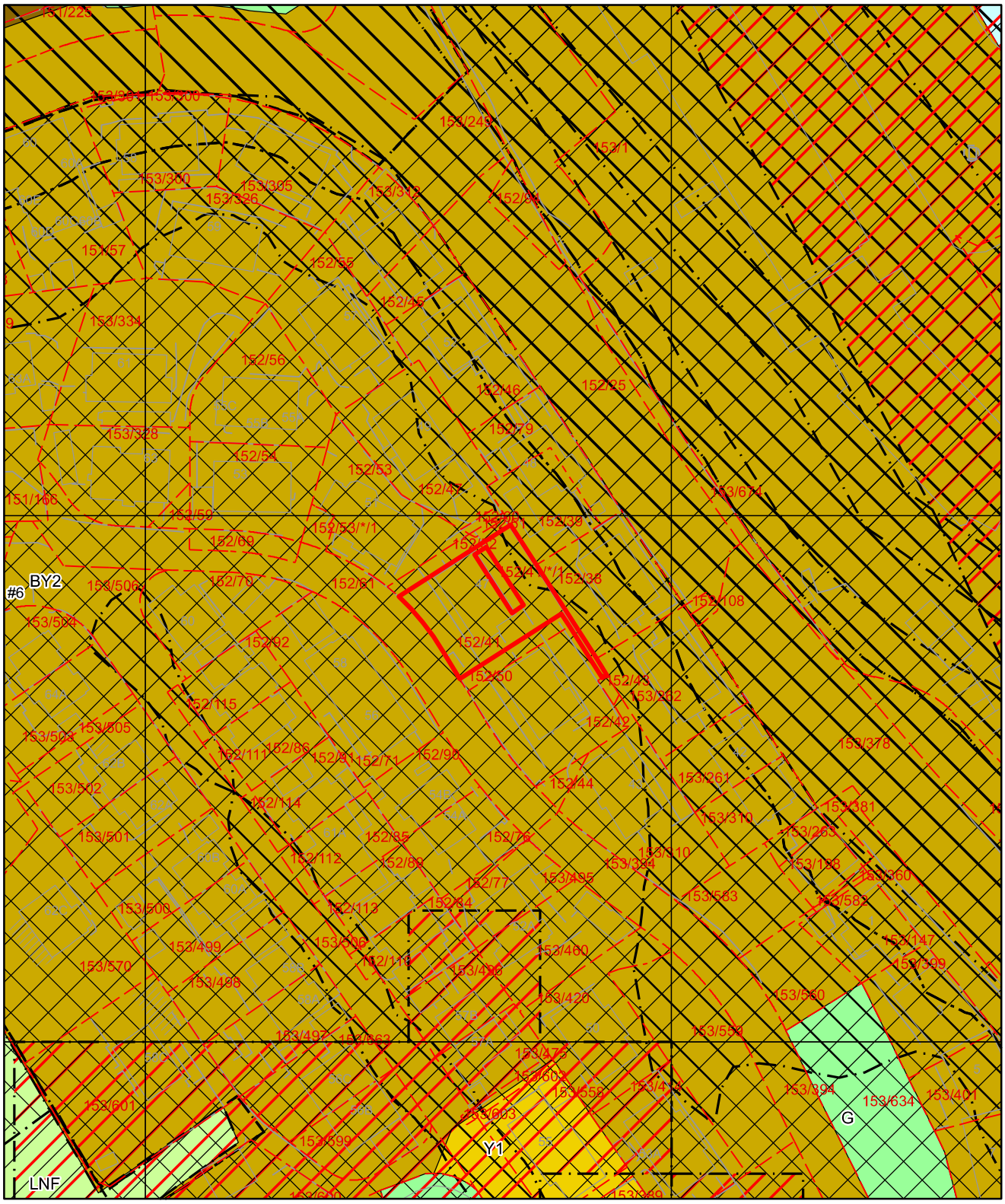
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 152/41/0/0
Adresse: Lille Damsgårdsveien 47

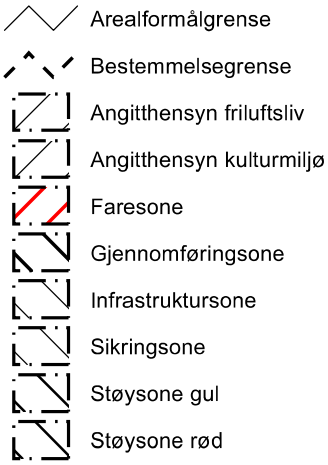
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Gjennomføringsone
Infrastruktursone
Sikringsone
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

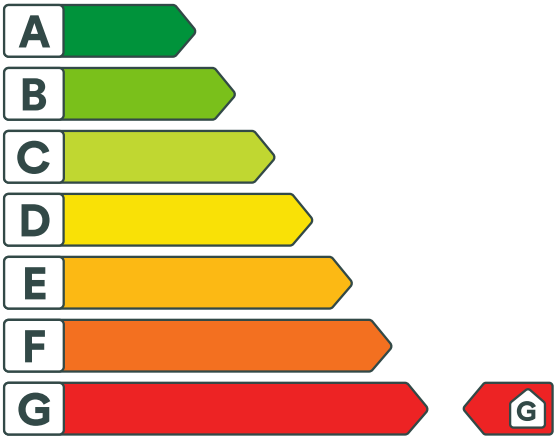
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF
Bruk og vern av sjø og vassdrag

enova

Energiattest



Adresse **Lille Damsgårdsveien 47, 5162 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271823**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139624653**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **441,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **423,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 748 kWh**

Lille Damsgårdsveien 47, 5162 LAKSEVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lille Damsgårdsveien 47, 5162 LAKSEVÅG

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bygg Prosjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200612471/10 SOWA	EBYGG–5210	231111

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 152 Bnr 41
Tiltakets adresse	:	Lille Damsgårdsveien 47
Tiltakets art	:	Tilbygg bolig
Tiltakshaver	:	Aktiv Eiendom Bergen AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 21.11.11.

Søker opplyser at godkjent tilbygg mot nord utgår.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200612471.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi:
Aktiv Eiendom Bergen AS, Kokstadflaten 11, 5257 KOKSTAD

Søknad om tillatelse i ett trinn

BYGGSØK bygning

Sammendrag

EIENDOM/BYGGESTED:

152/41/Lille Damsgårdsveien 47, 5162 Laksevåg, Kommune: Bergen

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2. Søknadstype: Ett trinns søknad. Bygningstypekode: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.. Tiltaket skal brukes til: bolig. Beskrivelse av bruk: Bolig.

TILTAKSHAVER:

Aktiv Eiendom Bergen AS, Kokstadflaten 11, 5257 Kokstad, Organisasjonsnummer: 889767812
Kontaktperson: Lars Petter Brue, tlf.: 55207810, mob.: 98048666,
e-post: lars-petter@bvv.no

ANSVARLIG SØKER:

Bygg Prosjekt AS, Postboks 53 Fantoft, 5899 Bergen, Organisasjonsnummer: 986574174
Kontaktperson: Morten Nytun, tlf.: 55277150, mob.: 92243855, faks.: 55277151
e-post: post@byggprosjekt.no

DISPENSASJON:

Det søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven.

KONTROLL:

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 13.11.2006 kl. 10:55:04 med følgende kommentar: Ingen kommentar.

Rammebetingelser

PLANSTATUS:

Type plan: Reguleringsplan. Planens navn: Laksevåg Bygn. Komm. Damsgård Store. Referansenr.: 40010000. Formål: Bolig. Tillatt grad av utnytting: Ikke oppgitt.. %BYA.

SIKRINGSTILTAK MOT NATURFORHOLD:

Det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av: rasfare flom o.l., miljøforhold, grunnforhold.

VARSLING:

Alle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger 1 protester.
Ansvarlig søkers vurdering av protestene: Ansvarlig søker har kommentert merknadene i vedlegg J1 Redegjørelse til kommunen.
Naboens merknader er vedlagt merket C5

Eiendom/Byggested

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Kommune: Bergen. Gnr: 152. Bnr: 41. Adresse: Lille Damsgårdsveien 47. Postnr: 5162. Poststed: Laksevåg.
Eiendommens areal: 485,0 m². Tomta er oppmålt.

Beskrivelse av tiltak

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2. Søknadstype: Ett trinns søknad. Bygningstypekode: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.. Tiltaket skal brukes til: bolig. Beskrivelse av bruk: Bolig.

BEBYGGELSE:

Bebyggelsens størrelse og grad av utnytting:	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	3	0	
Antall bruksenheter	5	0	5
Bruksareal (m²)	330,0	10,20	340
Bebygd areal (m²)	132,0	8,0	140

Beregnet grad av utnytting: % BYA = 140/485 x 100= 28,8%.

Bruksareal bolig: 341,0 m². Bruksareal annet: -1 m². Totalt bruksareal: 340 m².
Mønehøyde: 10,10 m, Gesimshøyde: 7,70 m
Det er IKKE heis i bygningen

AVSTAND:

Minsteavstand til annen bebyggelse: 8,0 m. Minsteavstand til nabogrense: 0,66 m. Minsteavstand til vegmidte: 9,0 m. Det går IKKE høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta. Det går IKKE privat/offentlig vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta.

INFRASTRUKTUR:

Tiltaket gir IKKE endrede avkjøringsforhold. Tomta har adkomst til kommunalveg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt. Tomta er tilknyttet offentlig vannverk. Vanntilførsel krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger.. Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Tinglyst erklæring foreligger. Ta overvann føres til terreng.

Dispensasjon

PLAN- OG BYGNINGSLOV:

Det søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven.
Det søkes om dispensasjon fra plan og bygningslovens i medhold av § 7.
Dispensasjon omfatter: Avstandsbestemmelser i plan og bygningsloven § 70,2.
Begrunnelse : Se redegjørelse for dispensasjon vedlegg B - 1.
Hvis i medhold av § 7, hvilke særlige grunner foreligger : Se redegjørelse for dispensasjon vedlegg B - 1.

Ansvar og kontroll

ANSVARSFORDELING, SØKNAD OM ANSVARSRETT, KONTROLLPLAN OG KONTROLLERKLÆRING:

Ansvarsoppgave for prosjektering og kontroll av prosjektering:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Prosjekterende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Bygning og installasjon, tiltaksklasse 2	Bygg Prosjekt AS	Ja	ByggProsjekt AS	Ja	Ja

Ansvarsoppgave for utførelse og kontroll av utførelse:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Utførende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Bygning og installasjon, tiltaksklasse 2	Bygg Prosjekt AS	Ja	Bygg Prosjekt AS	Ja	

Parter

TILTAKSHAVER:

Aktiv Eiendom Bergen AS, Kokstadflaten 11, 5257 Kokstad, Partstype: foretak, Organisasjonsnummer: 889767812
Kontaktperson: Lars Petter Brue, tlf.: 55207810, mob.: 98048666,
e-post: lars-petter@bvv.no

NABOER:

Eiendom: 152/35/Bergen kommune.
Eier: Kaarbø Trygve, Kringsjåveien 44, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/38/Bergen kommune.
Eier: Linnto AS, Skeielia 98, 5239 Rådal

Eiendom: 152/39/0-1, Bergen kommune.
Eier: Bekken Aina Iren Aanes og Aarebø Bjørnar, Kringsjåveien 48, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/39/0-2, Bergen kommune.
Eier: Hillbo Rudi De Jong, Kringsjåveien 48, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/39/0-3, Bergen kommune.
Eier: Rødbotten Morgan, Storabrekko 11, 5355 Knarrevik

Eiendom: 152/39/0-4, Bergen kommune.
Eier: Halvorsen Hilde, Kringsjåveien 48, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/42/0-2, Bergen kommune.
Eier: Kayser Lina, Lille Damsgårdsveien 45, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/42/0-4, Bergen kommune.
Eier: Sævrås Moryen Wergeland, Lille Damsgårdsveien 45, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/42/0-1, Bergen kommune.
Eier: Høstmark Bård Olav, Lille Damsgårdsveien 45, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/43/Bergen kommune.
Eier: Bøhn Martin Hopland, Wallemsvikveien 24 B, 5164 Laksevåg

Eiendom: 152/43/Bergen kommune.
Eier: Mastervik Beate Bommen, Lille Damsgårdsveien 43, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/43/Bergen kommune.
Eier: Sevaldrud Frode, Øyrane 3 A, 6800 Førde

Eiendom: 152/43/Bergen kommune.
Eier: Skare Eirik, Falsens vei 65 A, 5063 Bergen

Eiendom: 152/43/Bergen kommune.
Eier: Øvergaard Asgeir, Lille Damsgårdsveien 43, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/47/Bergen kommune.
Eier: Stemme Eiendom AS, Tarlebøveien 20, 5009 Bergen

Eiendom: 152/53/0-1, Bergen kommune.
Eier: Hjertnes Lillian, Lille Damsgårdsveien 51, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/53/0-2, Bergen kommune.
Eier: Forland Rolf Morten og Nesse Tonje Lexau, Lille Damsgårdsveien 51, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/53/0-3, Bergen kommune.
Eier: Kjærgård Elin, Lille Damsgårdsveien 51, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/53/0-4, Bergen kommune.
Eier: Flem Bjørn Eivind, Lille Damsgårdsveien 51, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/58/Bergen kommune.
Eier: Kaarbø Trygve, Kringsjåveien 44, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/61/Bergen kommune.
Eier: Bergen Kommune / Bygg & Eiendom, Allehelgensgate 2, 5017 Bergen

Eiendom: 152/71/Bergen kommune.
Eier: Lille Damsgårdsvei 56/58 BOR, Lille Damsgårdsveien 56/58, 5162 Laksevåg

Eiendom: 152/41/Bergen kommune.
Eier: Njøs Borlaug Eigedom AS, Eplehagen 5, 6863 Leikanger

Parter- fortsatt

ANSVARLIG FORETAK:

Bygg Prosjekt AS, Postboks 53 Fantoft, 5899 Bergen,
Organisasjonsnummer: 986574174,
Kontaktperson: Morten Nytun, tlf.: 55277150, mob.: 92243855, faks.: 55277151
e-post: post@byggprosjekt.no
Foretaket er sentralt godkjent for:
Ansvarlig søker bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2
Ansvarlig prosjekterende bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for utføring bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1

ByggProsjekt AS, Postboks 53, 5899 Bergen,
Organisasjonsnummer: 986574174,
Kontaktperson: Morten Nytun, tlf.: 55277150, mob.: 92243855, faks.: 55217150
e-post: post@byggprosjekt.no

ANDRE MYNDIGHETER:

Bergen Kommune, Postboks 7700, 5020 Bergen

Andre myndigheter

ARBEIDSTILSYNET:

Tiltaket berører IKKE fremtidige eller eksisterende arbeidsplasser.

Søknad om tillatelse i ett trinn

BYGGSØK bygning

Vedlegg

Vedleggsnavn	Gruppe	Kategori	Hvordan lagres vedlegget ?
D1 Situasjonsplan	D	Situasjonsplaner	elektronisk dokument
E6 Plan kjeller	E	Plantegning	elektronisk dokument
E7 Plan 1	E	Plantegning	elektronisk dokument
E8 Plan 2	E	Plantegning	elektronisk dokument
E9 Plan loft	E	Plantegning	elektronisk dokument
E15 Eksisterende plan kjeller	E	Plantegning	elektronisk dokument
E16 Eksisterende plan 1	E	Plantegning	elektronisk dokument
E17 Eksisterende plan 2	E	Plantegning	elektronisk dokument
E18 Eksisterende plan loft	E	Plantegning	elektronisk dokument
E1 Fasade øst	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E2 Fasade sør	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E3 Fasade vest	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E4 Fasade nord	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E10 Eksisterende fasade øst	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E11 Eksisterende fasade sør	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E12 Eksisterende fasade vest	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E13 Eksisterende fasade nord	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
E5 Snitt	E	Snitttegning	elektronisk dokument
E14 Eksisterende snitt	E	Snitttegning	elektronisk dokument
C4 Redegjørelse til nabo	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
C1 Gjenpart av nabovarsel	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
C2 Kvitteringsliste	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
C3 Naboliste Bergen Kommune	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
C5 Merknader fra nabo	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
J1 Redegjørelse til Bergen kommune	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
J2 Nøkkelopplysninger	J	Redegjørelser	elektronisk dokument
B1 Dispensassjonsøknad	J	Redegjørelser	elektronisk dokument

Erklæringer

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med egne systemer. Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumentasjon.

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til Plan- og bygningsloven (Pbl) og teknisk forskrift.

Signering

ANSVARLIG SØKER:

Dato: 13.11.2006

Signatur: Søknaden er elektronisk signert

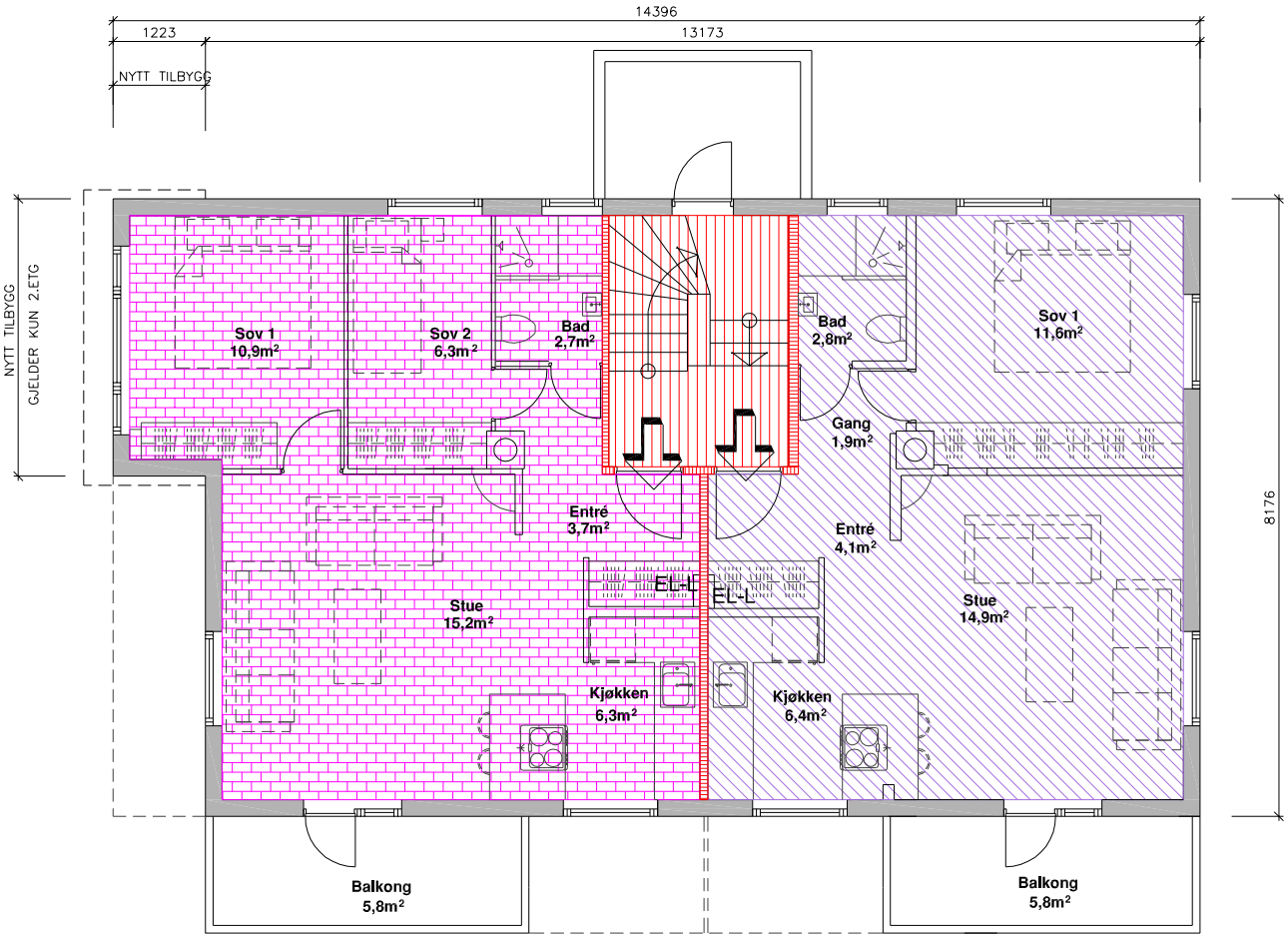
Morten Nytun

TILTAKSHAVER:

Dato: 13.11.2006

Signatur: _____

Lars Petter Brue



PLAN 2.-ETG.

VEDLEGG A-3.

OMBYGGET : 2006/2007.

Arealer er basert på tegningsmateriell og kan avvike fra stedlige forhold.

KODE	BESKRIVELSE	BRA - AREAL
	FELLES-AREAL.	BRA 7,9m²
	SEKSJON 4.	BRA 44,6m²
	SEKSJON 5.	BRA 48,4m²
	BRANNVEGG - EI60.	
EL-L	EL-SKAP LOKAL	

SEKSJONERINGS-TEGNING

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

Lille Damsgårdsvei 47

G.nr.: 152. B.nr. 41.

Aktiv Eiendom Bergen AS — **Tiltakshaver** Porsveien 2. 5142 Fyllingsdalen. Telefon 930 40 666.

Byggprosjekt AS — **Ansvarlig søker** Fantoftveien 16 5072 Bergen. Telefon 55 27 71 50. Telefax 55 27 71 51.

www.tegneservice.no — Lundhaugveien 29 5221 Nesttun. Telefon 997 43 380.

TEGNINGENS ART

Plan 2.-etg.
Seksjon nr. 04 og nr. 05.

MÅL	DATO	TEGN	KONTR	SAKNR	TEGNING NR	REV
1:100	25.02.10.				03	

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00152-0041-0000-005
Eiendommens adresse	Lille Damsgårdsveien 47
Eier	Anneli Leikvold Trapnes , Steinsoppvegen 3 , 7506 STJØRDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	904263KR	0.0026	2 351,00	587,75
Abonnementsgebyr vann	350m2	7.71	539,70	136,03
Stipulert mengde vann	455m3	11.44	1 041,04	262,39
Abonnementsgebyr avløp	350m2	10.62	743,40	187,37
Stipulert mengde avløp	455m3	15.64	1 423,24	358,73
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømminger	44.84		448,38
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			9 068,53	2 723,19

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

13.01.2026 11:35:12

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 15.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	152	Bruksnr.:	41	Seksjonsnr.:	5
Adresse:	Lille Damsgårdsveien 47, 5162 LAKSEVÅG				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LILLE DAMSGÅRDSVEI 47

Vedtatt i sameiermøte
Den 31.01.2012
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Lille Damsgårdsvei 47, og har gårdsnummer 152 og bruksnummer 41 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.11.2011

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.11.2011.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

---

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.