# Egenerklæring

**Nipedalen 37 A, 5164 LAKSEVÅG**

**23 Mar 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Nipedalen 37 A | Nipedalen 37 A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2016

**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.**

Jeg har bodd i leiligheten fra den ble kjøpt i 2016

**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**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Amundsen, Bente

## 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

**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**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Moderniserte overflater, nytt baderomsmøblement, nytt toalett og ny varmsvannstank

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

4 nye spotter / downlights

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SLS Elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak på hus - 2020 Nytt tak på garasjene - 2020

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tette Tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskifting av kledning sidevegger og ett vannbord på terrasse (utenfor soverom) og garasjene (alle frontene). Forsterkning av terrasse etter nye forskrifter (utenfor stue/kjøkken)

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tor Mjelde

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

**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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Spotter i stuen Montering av kontakter i benkeplate nytt kjøkken Oppgradering i fht kurs til ny kokeplate Ny stigeledning inn i sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Belysning over kjøkkenvask Tilkobling av ventilasjonsanlegg (bad og bod)

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SLS Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Koblet til strøm på nytt ventilasjonsanlegg (2017)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SLS Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Ildsted ble fjernet i leiligheten når jeg overtok. Pipe er ikke fjernet og ny eier kan installere ildsted om ønskelig.

## 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 kan sees av og til. Det er ikke utført bekjempelse av andre. Det er kun blitt satt ut feller (uten gift) for lenge siden og på nytt i går 22.3.2026. Veldig få dyr var synlig i de første fellene som ble satt ut. De fellene som ble satt ut i går har jeg ikke sjekket ennå. Sameiet har ikke foretatt seg noe ang sanering.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det er planer om å male bygningen på nytt - 2026 eller 2027. Dette kan føre til endring av sameiets regnskap som består av inntekter fra månedlig felleskostnader. Mest sannsynlig vil månedlige felleskostnader ikke påvirkes av denne utgiften. Det er mer sannsynlig at deler av kostnadene fordeles på den enkelte beboer. Det er imidlertid pr dags dato ikke innhentet pristilbud på arbeidet.
Garasjene ble malt i 2025 på dugnad. Maling ble dekket av sameiet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Nytt laminatgulv lagt i hele leiligheten oppå eksisterende furugulv (med unntak av bad) i 2016. Privat utført.
Nytt kjøkken (IKEA) - montert av Montera i 2017. Rørlegger og elektriker gjennom IKEA / Montera.
Leilighetene er bygget på toppen av et næringsbygg. Næringsbygget er eid av Forsikring av bygning betales i sin helhet av eier av næringsbygget er Nipedalen Eiendom AS (org.nr. 989398512), Hjellestadvegen 305E, 5259 Hjellestad v/Jostein Mikalsen

## 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 12738059**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Bente Amundsen** | **2026-03-23** |

Identification

Bente Amundsen

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Bente Amundsen | 23/03-2026<br>18:57:41 | BankID OIDC<br>High |

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Leilighet i næring/bolighus
Nipedalen 37 A, 5164 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 148, bnr. 431, snr. 8

**Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 85 m²**



**Befaringsdato:** 19.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2601 **Eiendomsverdi ref nr:** KT2065

**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.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# 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 næring/bolighus - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

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.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk.Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekleding. Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene er sameiets felles ansvar.

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

Taktekking ble skiftet i 2020. Arbeidet ble utført av Tette 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: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Himling: Takplater.

Oppgraderinger:
- Nye gulvfliser i deler av entre/gang i 2016.
- Nye laminatgulv ble montert i 2016.
- Alle vegger og tak ble malt i 2016.

Annet:
- Garderobeskap i bod/garderobe. Fra 2016/2017.

Innvendige dører:
Innerdørene er av nyere årgang, men fra før 2016..

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2016. Arbeidet ble utført som egeninnsats/dugnadsarbeid. Gulvflisene ble lagt oppå eksisterende gulvfliser. Eksisterende vannrør, sluk og varmekabler fra byggeår ble ikke berørt under modernisering. Nye led spotlights er montert i 2026.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017.
Laminat på gulv, malt strie på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon, 78 cm.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning ble montert av Montera AS med samarbeidspartnere. Ny belysning under overskap i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad. Volum: 200 liter. Fra 2016. Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og bodhimling. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Villavent Systemair. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i alle vinduer, unntatt vindu fra 2016, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap er plassert utvendig v/inngangsparti. Sikringsskap ble oppgradert i 2017. Arbeidet ble utført av Bravida AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 2 x 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
13 ampere. 2 stk.

# Beskrivelse av eiendommen

Ny strømmåler i august 2017.

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

El. oppvarming:
Varmekabler i flislagt del av entre/gang og på bad.
En vegghengt panelovn.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Leilighet i næring/bolighus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.
Altandør har utgang fra soverom 2 i stedet for hovedsoverom.
Det er montert et smalt vindu på soverom 2 v/ siden av altandør.
Det er søknadspliktig til kommunen å gjøre fasadeendringer.

Konsekvens av fasadeendring uten søknad:
Endringen av altandørens plassering og montering av nytt smalt vindu på soverom 2 regnes som fasadeendring og er søknadspliktig. Dersom tiltaket er utført uten godkjenning, kan kommunen kreve at det sendes inn byggesøknad i etterkant, eventuelt ilegge gebyr for ulovlig tiltak. I verste fall kan kommunen pålegge tilbakeføring hvis tiltaket ikke kan godkjennes.

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/

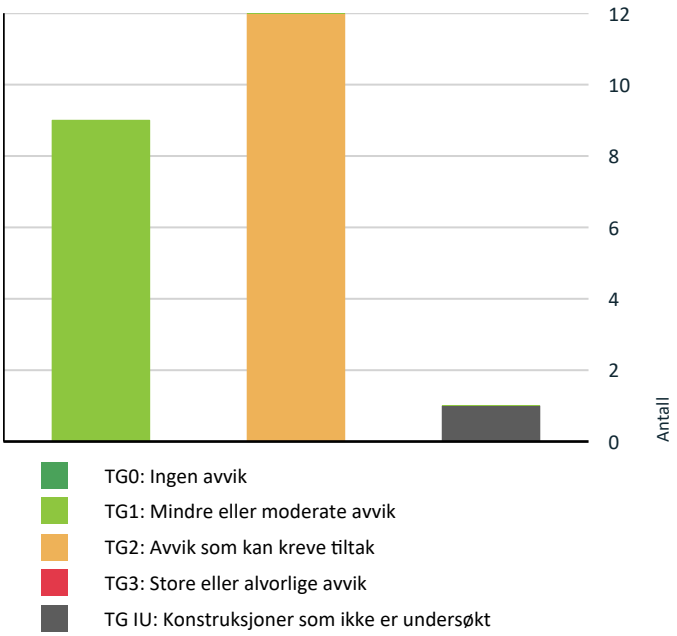
For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 næring/bolighus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Sørvendt altan med utgang fra soverom** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Badedør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2-etg > Bad (6,1 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 2-etg > Bad (6,1 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 2-etg > Bad (6,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 2-etg > Bad (6,1 m²) > Ventilasjon** 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 NÆRING/BOLIGHUS



**Byggeår**
1994

**Kommentar**
Oppgitt av eier. Opprinnelig er bygget fra 1975. Øverste etasje hvor aktuell leilighet ligger ble tilbygd i 1994.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 2-etg (endeleilighet).
Nordvendt balkong på 4,8 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 2,5 m² er overbygd.
Sørvendt altan på 14,5 m² med utgang fra soverom, hvorav 7,8 m² er overbygd.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass og lagringsplass i utvendig garasjerekke.

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 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i entre/gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Hoveddel av takkonstruksjon har vanskelig tilkomst og er dermed ikke skikkelig besiktiget.

**Vurdering av avvik:**
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noen skjevheter i takkonstruksjon. Synlig fra altan. Det er flere fuktskjolder i sutak. Det er benyttet spotlights i deler av himling. Noe som fører til brutt dampsperre/plast. Isolasjon og plast er fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Dampsperre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov. Årsak til fuktmerker/eldre lekkasjemerker er utbedret ettersom taket er skiftet.

Skjevheter i takkonstruksjon bør avrettes v/ en eventuell oppgradering. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak i nedre del av konstruksjonen.

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:
Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.
Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.
Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnsig.
Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.



Fuktskjolder i sutak.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder i sutak.



Liten luftespalte mellom isolasjon – sutak. Det bør være 5 cm luftespalte.



Skjevheter i takkonstruksjon v/ altan.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår, unntatt smalt soveromsvindu som ble montert i 2016.
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:

Noen vinduer tar i karm, spesielt to vinduer på hovedsoverom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder vinduer fra byggeår). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Noen vinduer bør justeres litt, om mulig. 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.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør: Malt tredør med felt av cotswoldglass.
Balkongdør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.
Altandør soverom: Malt tredør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.
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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

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

## TG 2 Sørvendt altan med utgang fra soverom

**Beskrivelse**

Sørvendt altan på 14,5 m² med utgang fra soverom, hvorav 7,8 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte takplater under altan.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny kledning i øvre del av levegg ble montert i 2025.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje. Terrassebordene har væroppsprukket trevirke flere steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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.

# Tilstandsrapport



Væroppsprukkede terrassebord.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Nordvendt balkong på 4,8 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 2,5 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Stålprofiler som skråstag/bæring.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Bjelkelag ble forsterket i 2025.
Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje og stålprofiler er fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på trevirke og stålprofiler/skråstag, 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.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Himling: Takplater.

Oppgraderinger:
- Nye gulvfliser i deler av entre/gang i 2016.
- Nye laminatgulv ble montert i 2016.
- Alle vegger og tak ble malt i 2016.

Annet:
- Garderobeskap i bod/garderobe. Fra 2016/2017.

Mrk.
Det er noe hullyd under gulvfliser i entre/gang. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
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.



Sår i laminat i døråpning inntil hovedsoverom. Må anses å være normal slitasje.



Glip i laminatskjøt i gang. Glip er tettet med Pergo fugemasse.

# Tilstandsrapport



Glip i laminatskjøt v/ kjøleskap. Glip er tettet med Pergo fugemasse.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

## TG 1 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 - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er stedvis knirk gulv. Gulv bør etterskrues v/en eventuell oppgradering.

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

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.

## TG IU Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Ildsted i stue er fjernet. Mulighet for rørpipe og ildsted i stue/kjøkken.

## TG 2 Badedør

**Beskrivelse**

Formpresset profilert dørblad.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er av nyere årgang, men fra før 2016.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

# VÅTROM

## 2-ETG > BAD (6,1 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Bad. Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2016. Arbeidet ble utført som egeninnsats/dugnadsarbeid. Gulvflisene ble lagt oppå eksisterende gulvfliser. Eksisterende vannrør, sluk og varmekabler fra byggeår ble ikke berørt under modernisering. Nye led spotlights er montert i 2026.

## 2-ETG > BAD (6,1 M²)

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Erfaringsmessig har baderomsplater kortere levetid enn membran/fliser. Det bør derfor vurderes å montere lukket dusjkabinett etterhvert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje i nedre del av baderomsplater i dusjsone, spesielt i skjøt. Baderomsplater på kasse til vegghengt toalett går helt nedtil gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

# Tilstandsrapport



Slitasje i nedre del av baderomsplate i dusjsone.



Baderomsplater på kasse til vegghengt toalett går helt nedtil gulv. Det kan føre til svelling i nedre del som følge av unødvendig fuktpåvirkning.

2-ETG > BAD (6,1 M²)

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i noen gulvfliser. Gulvflisene er montert oppå eksisterende gulvfliser.

Å legge nye gulvfliser oppå eksisterende fliser kan fungere godt dersom underlaget er stabilt, men det gir økt gulvhøyde som kan påvirke terskler, fall mot sluk og tilpasning til membran. Dersom høyden reduserer fall eller skaper nivåforskjeller ved sluk, kan det føre til dårlig vanndrenering og risiko for fuktskader. Løse eller svake gamle fliser kan også føre til manglende heft og risiko for at de nye flisene løsner.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

2-ETG > BAD (6,1 M²)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

En slukrist er ikke plassert i senter av sluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.



Plastsluk i dusjsone.

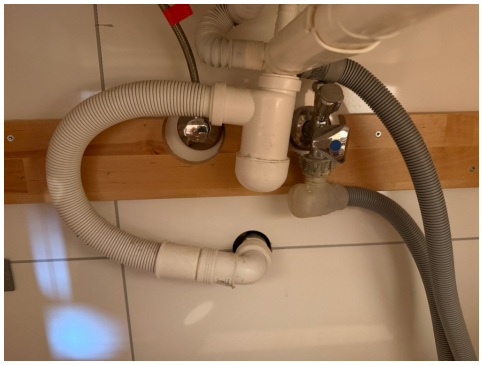
2-ETG > BAD (6,1 M²)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speilskap, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (6,1 M²)

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Feil på ventilasjonsløsning i våtrom gir økt fuktbelastning, noe som igjen kan føre til muggvekst, fuktutsvelling på baderomsinnredning og fuktutsvelling på badedør. Det er derfor viktig at det er tilluft v/ badedør og godt avtrekk fra avtrekksventil.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

2-ETG > BAD (6,1 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

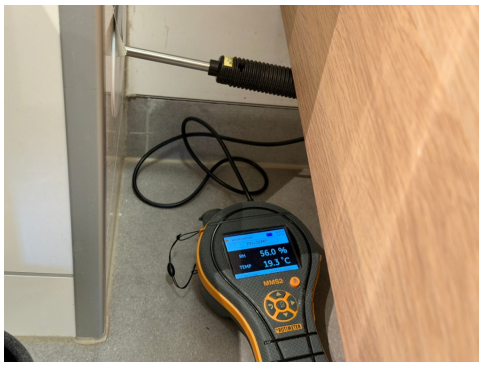
Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonshull på siden av vegghengt toalett ble benyttet til måling og inspeksjon. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 56,0 % ved en temperatur på 19,3 grader.

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.

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og kjøkkendel. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.




Måling av relativ luftfuktighet.

## KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (38 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017.
Laminat på gulv, malt strie på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon, 78 cm.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning ble montert av Montera AS med samarbeidspartnere. Ny belysning under overskap i 2026.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Nedfelt/skjulte stikkontakter i benkeplate.



Nedfelt/skjulte stikkontakter i benkeplate.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

## 2-ETG > STUE/KJØKKEN (38 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator i børstet stål. Fra 2017. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal/takhette.



Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Vannrørene er fra byggeår.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Stoppekran i kjøkkenskap.


Irr på kobber rør i kjøkkenskap.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene/hovedstamme er fra byggeår.

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.

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og bodhimling. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Villavent Systemair. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i alle vinduer, unntatt vindu fra 2016, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/balkongdør.

Nytt ventilasjonsanlegg i 2016. Arbeidet ble utført av Fana Blikk AS.

Mrk.
Det bør monteres ventil i yttervegg på soverom 2 ettersom det ikke er spalteventil i vindu.

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.


Ventilasjonsaggregat på koffertloft.

# Tilstandsrapport



Bryterpanel på bad. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på bad. Volum: 200 liter. Fra 2016. Produsent: Høiax.



Varmtvannstank på bad.

## 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**

Sikringsskap er plassert utvendig v/inngangsparti. Sikringsskap ble oppgradert i 2017. Arbeidet ble utført av Bravida AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 2 x 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
13 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i august 2017.

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

El. oppvarming:
Varmekabler i flislagt del av entre/gang og på bad.
En vegghengt panelovn.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

**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: Ukjent.**

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

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

   **Opplysninger fra eier: Det er utført div. oppgraderinger på el.anlegg i forbindelse med modernisering. Jeg har enkelte samsvarserklæringer, men ikke samsvarserklæring på alt.**

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?

# Tilstandsrapport

**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 variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som ble utført i forbindelse med modernisering. Samsvarserklæringer bør fremskaffes, om mulig.**

**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 yttervegg. Utvendig adkomst.

## 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.

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 høy.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Biloppstillingsplass og lagringsplass

**Byggeår**
1995

**Kommentar**
Oppgitt i Infoland

**Standard**
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**
Grunnmur i betong. Asfaltert gulv mot grunn.
Oppført som bindingsverk i tre med liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefuksjon. Garasjen har hems med gode oppbevaringsmuligheter.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

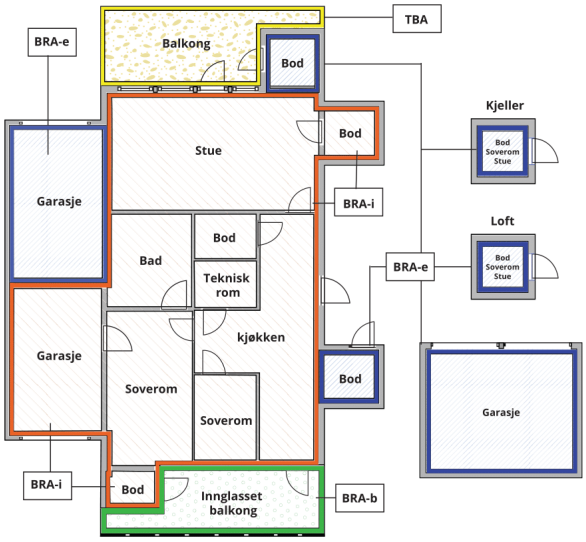
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 næring/bolighus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2-etg | 85 | | | 85 | 19 |
| **SUM** | **85** | | | | **19** |
| **SUM BRA** | **85** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2-etg | Entré/gang (10,5 m²), bad (6,1 m²), soverom (11,4 m²), soverom 2 (9,9 m²), stue/kjøkken (38 m²), bod/garderobe (5,9 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 2,9 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.

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, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.
Altandør har utgang fra soverom 2 i stedet for hovedsoverom.
Det er montert et smalt vindu på soverom 2 v/ siden av altandør.
Det er søknadspliktig til kommunen å gjøre fasadeendringer.

Konsekvens av fasadeendring uten søknad:
Endringen av altandørens plassering og montering av nytt smalt vindu på soverom 2 regnes som fasadeendring og er søknadspliktig. Dersom tiltaket er utført uten godkjenning, kan kommunen kreve at det sendes inn byggesøknad i etterkant, eventuelt ilegge gebyr for ulovlig tiltak. I verste fall kan kommunen pålegge tilbakeføring hvis tiltaket ikke kan godkjennes.

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:* 2026. Nye led spotlights på bad og ny belysning under overskap på kjøkken. Arbeidet ble utført av SLS Elektro AS.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | | 34 | | 34 | |
| **SUM** | | **34** | | | |
| **SUM BRA** | **34** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Garasje med en biloppstillingsplass (34,3 m²) | |

### Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2020: Ny taktekking. Arbeidet ble utført av Tette Tak AS.
2025: Garasjen ble malt utvendig, inkl. garasjeport. Arbeidet ble utført av eier.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.3.2026 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Bente Amundsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 148 | 431 | 0 | 8 | 3101.9 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nipedalen 37 A

**Hjemmelshaver**
Bente Amundsen

**Kommentar**
Fellesutgifter.
Det betales kr 1700 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring og div drift av sameiet.

**Boligselskap**
Sameiet Nipedalen 37A-E

**Organisasjonsnr**
916613733

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Nipedalen.
Fra leiligheten er det utsikt over deler av Laksevåg, Nygård, Gravdalsvannet, Byfjorden, Askøy, Lønborg, Morvik og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus, eneboliger og bolighus.

Ca 2,5 km til dagligvarebutikk og bensinstasjon på Nygård. Kort vei til Laksevåg senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Flere barnehager, samt skoler som Nygårdslien Skole, Bjørndalsskogen Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.
Gode turmuligheter med bla Holefjellet, Lyderhorn og Damsgårdsfjellet. Flere fotballbaner og idrettshaller i område for idrettsaktiviteter.
Gangavstand til Tennebekktjørna med badeplass og turmuligheter.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

**Adkomstvei**

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra 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 (40440010). Formål: Bolig.
Planid: 40440010.
Saksnr: 1909/40171.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 431, LYNGBØDALEN, FORRETNING TIL BOLIG.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 28.09.1989.
Dekningsgrad: 28,8 %.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40440000). Formål: Bolig.
Planid: 40440000.
Planens navn: LAKSEVÅG. Lyngbødalen.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 17.02.1970..
Dekningsgrad: 71,2 %.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
40440010 910 - Bolig/Forretning 21,9 %
40440010 110 - Boliger 5,7 %
40440010 322 - Gangvei 1,2 %

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: 183,6 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse og biloppstillingsplass/parkeringsplass.

Parkering:
En tilhørende garasjeplass i utvendig garasjerekke.
For øvrig er det parkering på felles parkeringsplass v/inngangsparti.

## 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 85/1436.

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.

Servitutter i grunn:
1983/33963-2/106 20.12.1983 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 148 BNR: 431
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/821881-1/200 09.09.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 148 BNR: 400
Bruksrett til 13 parkeringsplasser
Bestemmelse om adkomsrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

**Informasjon om sameiet**

Informasjon om borettslaget:
Sameiet Nipedalen 37A-E består av til sammen 5 leiligheter. Snr 1 - 7 er næringsseksjoner.
Alle leilighetene har egen inngang med utvendig adkomst.
Bygningen ble opprinnelig oppført i 1975. Øverste etasje hvor leilighetene ligger ble tilbygd i 1994.
Styreleder i sameiet: Bente Amundsen.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 916 613 733.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Nipedalen 37A-E.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 25. januar 2016.
Stiftelsesdato: 1. juli 1994 .
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| El.spørsmål eier | | Besvart under befaringen | Innhentet | | Nei |
| Div. fakturaer | | Fremvist på befaringsdagen | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Boliginfo fra sameiet | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Kommunal info/tegninger | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.03.2026 | |

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.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/KT2065

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Nabolagsprofil

Nipedalen 37A - Nabolaget Lyngbø/Nipedalen - vurdert av 123 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Øvre Lyngbø<br>Linje 44, 49 | 2 min<br>0.1 km |
| Lyngbø rv. 555<br>Totalt 32 ulike linjer | 13 min<br>1.1 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 9 min<br>6.1 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 9 min<br>5.5 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 10 min<br>6.7 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nygårdslien skole (1-7 kl.)<br>292 elever, 14 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Holen skole (1-10 kl.)<br>540 elever, 35 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Amalie Skram videregående skole<br>1000 elever | 10 min<br>6.3 km |

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

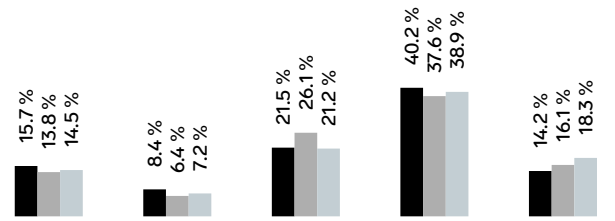
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Preg barnehager Lyngbø (0-5 år)<br>33 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Valheim barnehage (0-5 år)<br>137 barn | 19 min<br>1.6 km |
| Nygård barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 24 min<br>1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nygård<br>Post i butikk, PostNord | 19 min<br>1.5 km |
| Kiwi Laksevåg Senter | 6 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. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

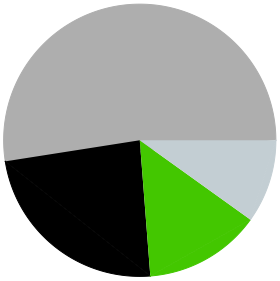
### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Trafikk
Lite trafikk 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Nipedalen borettslag<br>Ballspill | 7 min<br>0.5 km |
| Laksevåg idrettshall<br>Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball | 13 min<br>1.1 km |
| Energi Treningssenter | 6 min |
| MOVA Laksevåg | 6 min |

## Boligmasse



- 24% enebolig
- 53% rekkehus
- 10% blokk
- 14% annet

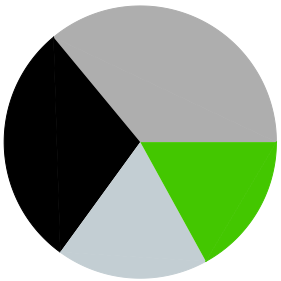
«Har selv hatt en trygg og god oppvekst her og det er kort vei til gode venner og ut i naturen :-)»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

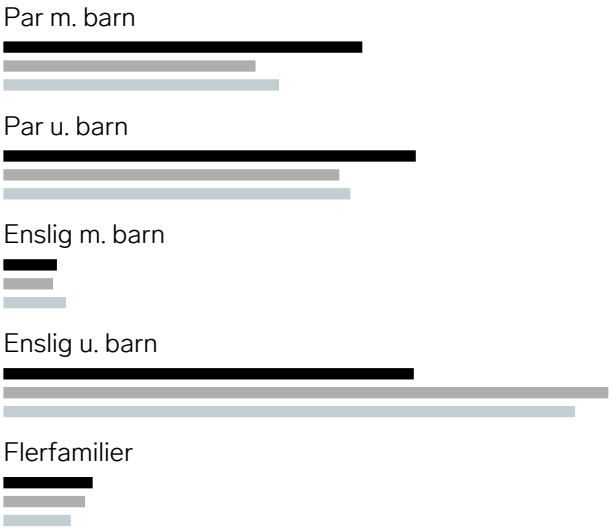
| | |
|---|---|
| Laksevåg Senter | 6 min |
| Apotek 1 Laksevåg | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

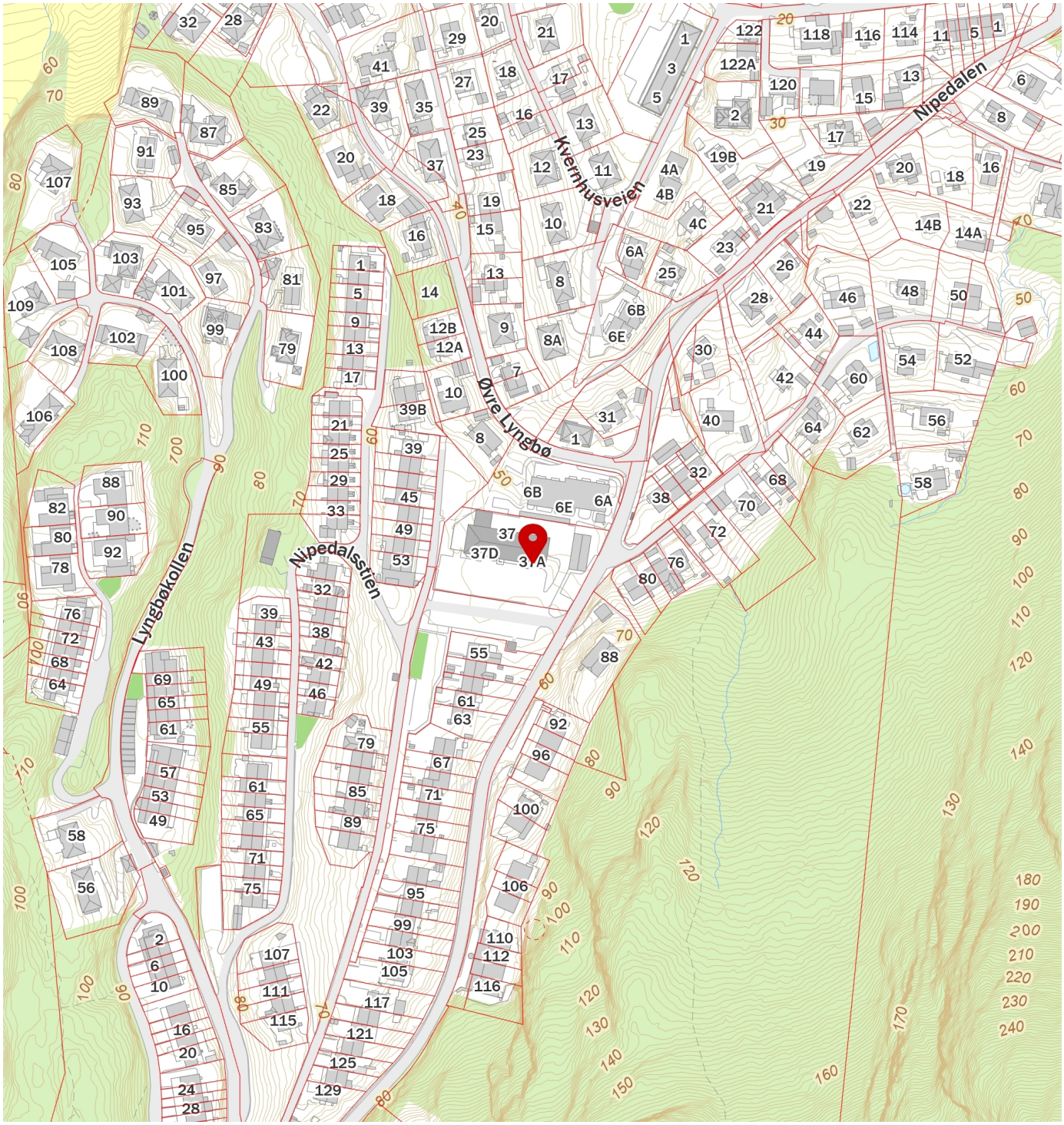



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

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






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

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/431/0/8
Adresse: Nipedalen 37, 5164 LAKSEVÅG

N




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

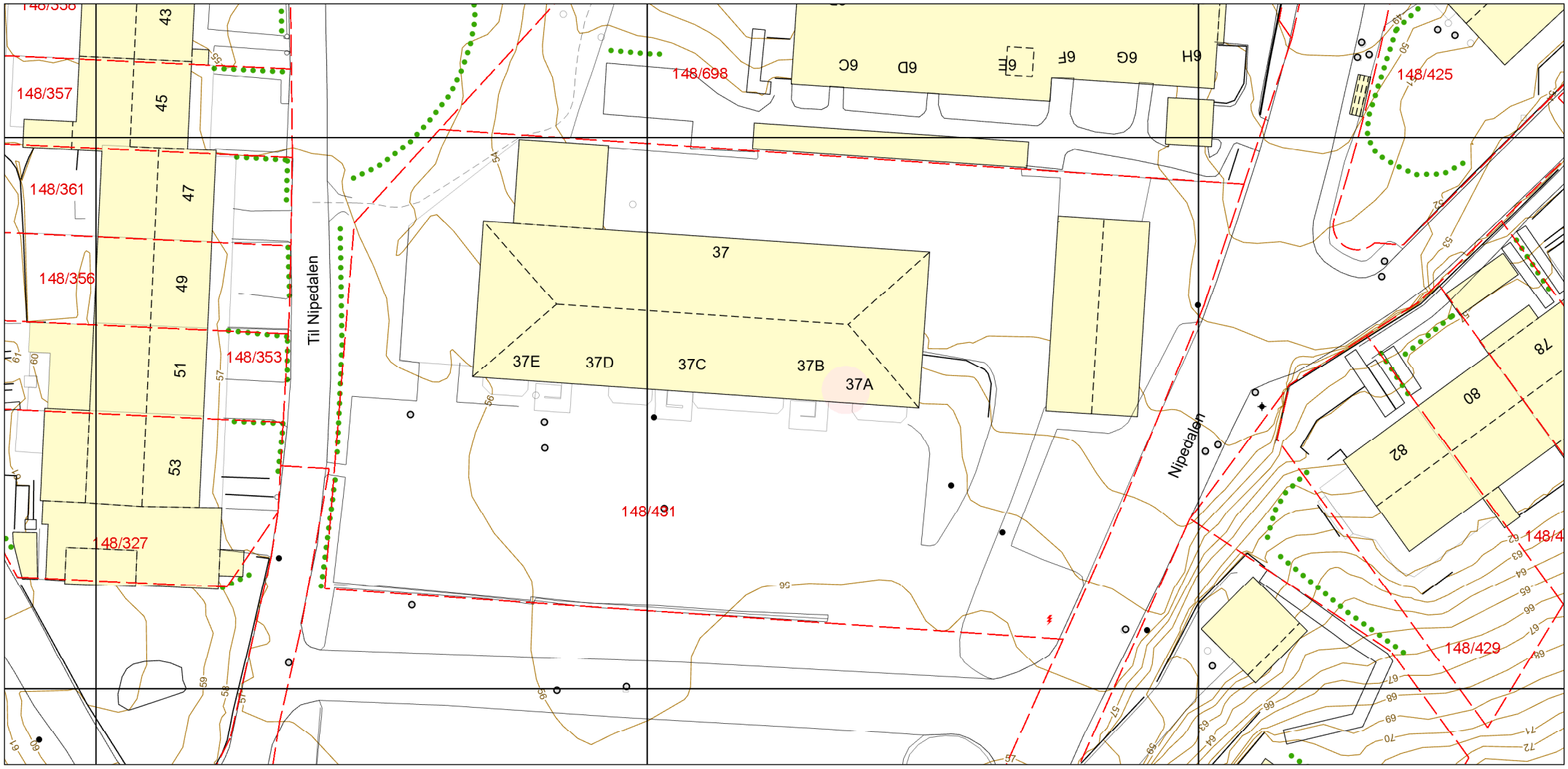
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/431/0/8
Adresse: Nipedalen 37, 5164 LAKSEVÅG m.fl.

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

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 148/431/0/0
Utlistet 17. mars 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260582467** | Grunneiendom | 0 | Ja | 3 101,9 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 på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 40440000 | 30 | LAKSEVÅG. LYNGBØDALEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 17.02.1970 | | 71,2 % |
| 40440010 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 431, LYNGBØDALEN, FORRETNING TIL BOLIG | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 28.09.1989 | 190940171 | 28,8 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 40440010 | 910 - Bolig/Forretning | 21,9 % |
| 40440010 | 110 - Boliger | 5,7 % |
| 40440010 | 322 - Gangvei | 1,2 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 40445101 | 32 | LAKSEVÅG. LYNGBØDALEN, LYNGBØ, BYGGEFELT A2, ENDRING BEBYGGELSESPLAN | | 09.06.1971 |
| 40400002 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 266, LYNGBØ | | 11.09.1972 |
| 40400011 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1, LYNGBØ, NY VEITRACE | | 21.04.1983 |
| 40400013 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 266, ØVRE LYNGBØ, ENDRING | | 17.12.1973 |

*OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 10,2 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 12,3 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 39,3 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 7,7 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 40130000 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1 OG 13 MFL., REGULERING AV SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ | 3 | - |
| 40400000 | 30 | LAKSEVÅG. ØVRE LYNGBØ, HOVEDFØRING MV | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **148/302** | 300755635 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 10.07.2019 | 201907136 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. mars 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.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/431
Dato: 17.03.2026 Adresse: Nipedalen 37 m.fl.

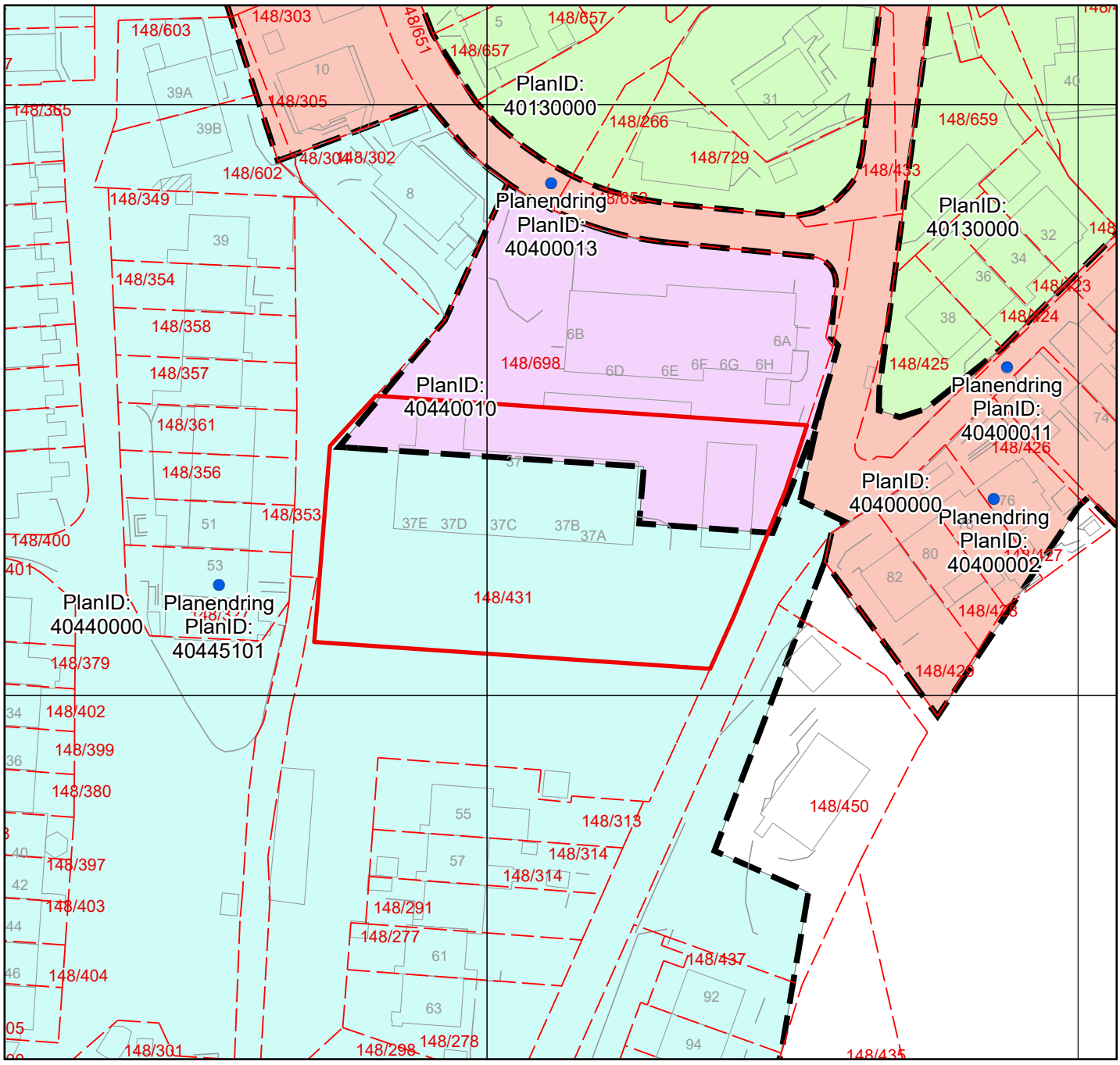
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40440010, 40440000

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

Eiendomsflate



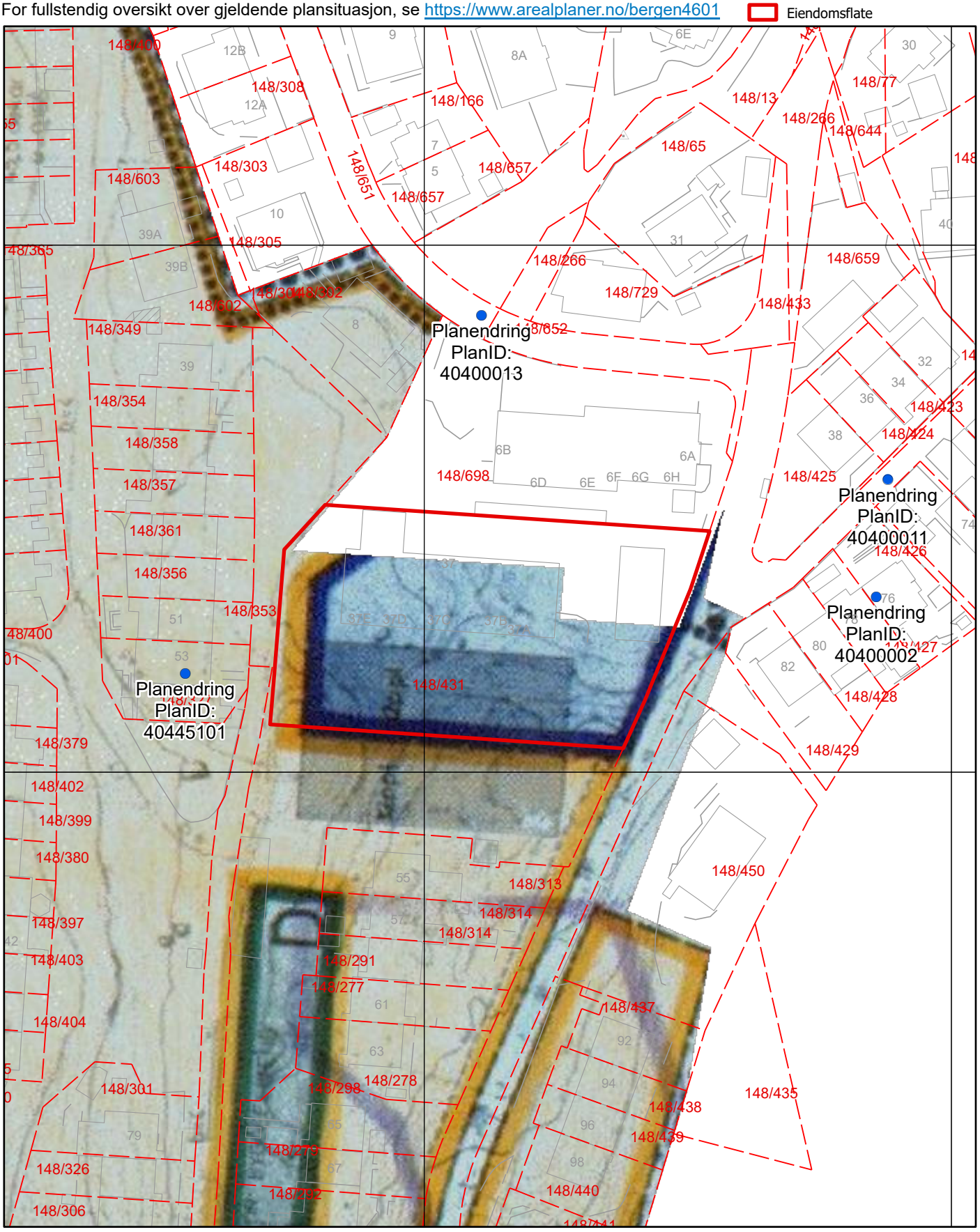
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/431
Dato: 17.03.2026 Adresse: Nipedalen 37 m.fl.

PlanID(er): 40440010, 40440000

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




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

# LYNGBØDALEN LAKSEVÅG

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED AREALDISPONERING OG TRAFIKKPLAN

TEGNFORKLARING: M 1:1000

- PLANENS BEGRENSNING
- FELTBEGRENSNING, BOLIGAREALER
- BYGGELINJEGRENSE
- SAMLEVEG, PROFILERT
- TILFORSELSVEG 5 bredde i 4m
- BEGRENSNING FOR LEKEOMRÅDE
- BEGRENSNING FOR FORRETNINGSOMRÅDE
- FELTBEGRENSNING NATUROMRÅDE (FRILUFTSOMRÅDE)
- PARKERINGSAREAL
- A - B, C - D, E - F } SE PROFILER
- GRENSE FOR REGULERINGSPLAN STADFESTET 4 MARS 1969

UTARBEIDET AV LANDSKAPSARKITEKT ENDRE VIK 68.1125-1
I SAMARBEID MED ØVIAK BERGEN 10.4.1969

KOMM. DER TET
88 2078 2.11.70
PI.

R. 4 44

# Reguleringsplan på grunnen

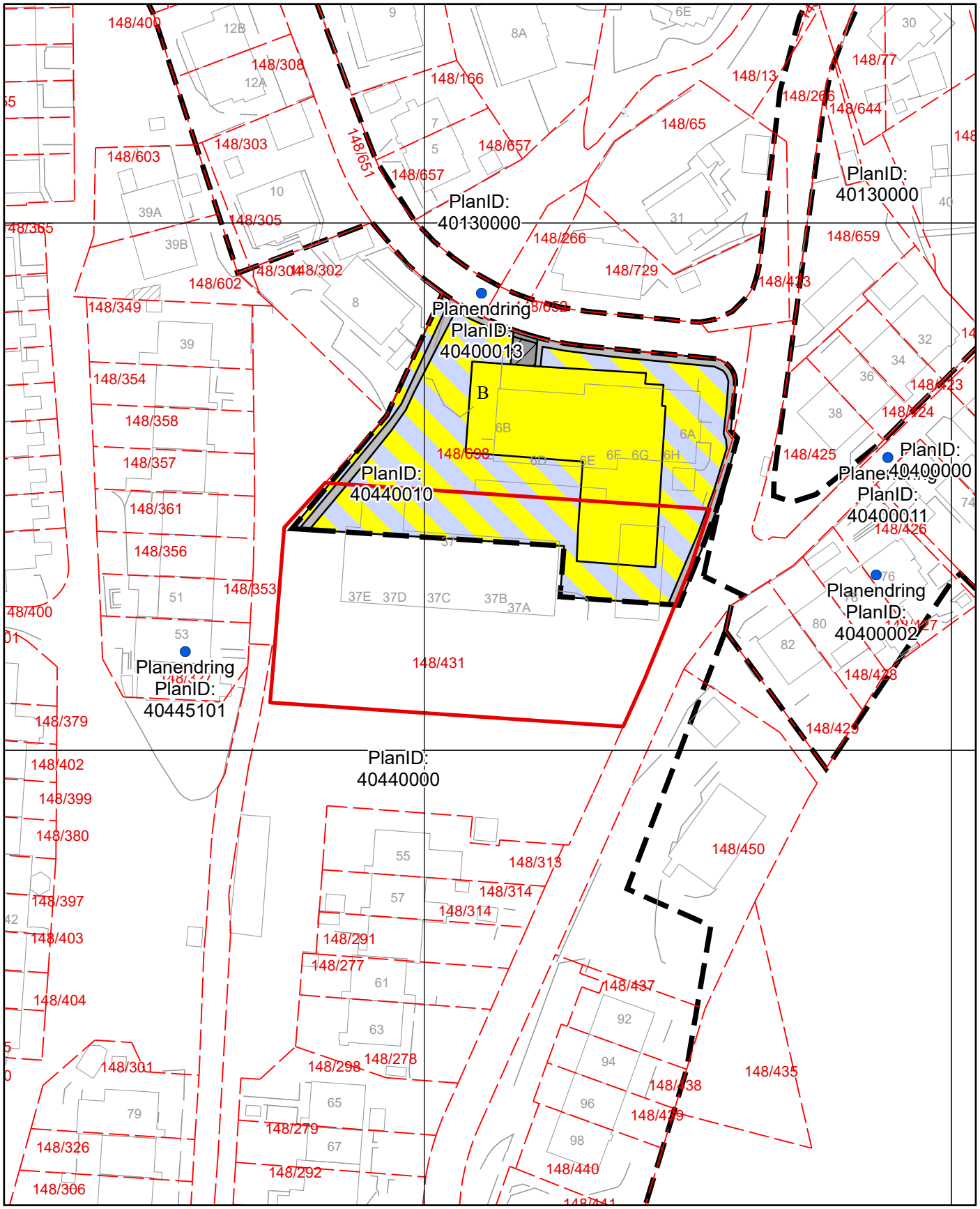
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/431
Dato: 17.03.2026 Adresse: Nipedalen 37 m.fl.

PlanID(er): 40440010, 40440000

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

Eiendomsflate




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

## Plangrense


Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gangveg


Felles avkjørsel


Bolig / Forretning

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

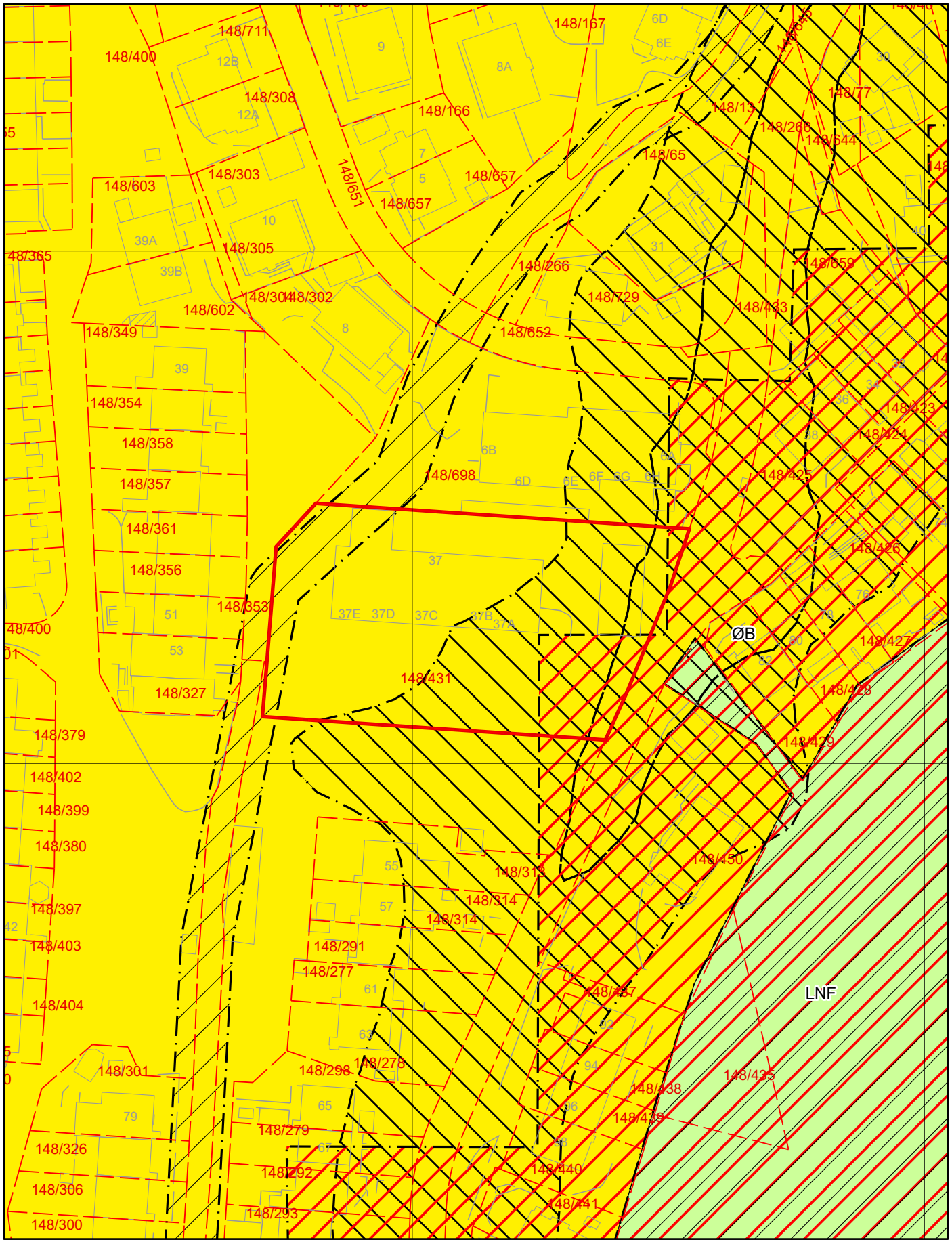
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 148/431
Adresse: Nipedalen 37 m.fl.

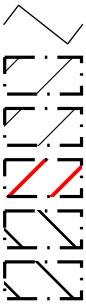
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

**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** | 00148-0431-0000-008 |
| **Eiendommens adresse** | Nipedalen 37A |
| **Eier** | Bente Amundsen , Nipedalen 37 A , 5164 LAKSEVÅG N |

| Tekst | Grunnlag | Sats | Årsbeløp | Terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig | 1861423KR | 0.0026 | 4 839,00 | 1 209,75 |
| Abonnementsgebyr vann | 1492m2 | 7.71 | 680,91 | 167,89 |
| Stipulert mengde vann | 1940m3 | 11.44 | 1 313,69 | 323,92 |
| Abonnementsgebyr avløp | 1492m2 | 10.62 | 937,90 | 231,26 |
| Stipulert mengde avløp | 1940m3 | 15.64 | 1 795,99 | 442,84 |
| 140L- antall tømminger mer enn 1/mn | 1 tømminger | 44.84 | | 44,84 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier | 1 pr.enhet | 300.00 | 300,00 | 75,00 |
| Renovasjon grunnpris | 1 Pr.enhet | 3890.68 | 3 890,68 | 972,67 |
| Total eksl. mva | | | 13 758,17 | 3 468,17 |

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

**17.03.2026 07:20:03**

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Nipedalen 37A, 5164 LAKSEVÅG** | |
| Dato for energimerking<br>**23.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-273981** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139611861** |
| Gårdsnummer<br>**148** | Bruksnummer<br>**431** |
| Seksjonsnummer<br>**8** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## 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<br>**1994** | Bygningstype<br>**Annen bolig** |
| Bruksareal<br>**85,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**85,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk 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<br>**198,70 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**192,30 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 345 kWh** |




# Nipedalen 37A, 5164 LAKSEVÅG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Nipedalen 37A, 5164 LAKSEVÅG

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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.

## 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

Returneres til:

# Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
12 APR 1994 9046
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gårdsnr. | Bnr. | Festenr. | Bruksnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Bergen kommune | 148 | 431 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 936795641 | DnB Utvikling AS | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | N | 342 | 11 | B | 85 | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | N | 187 | 12 | B | 85 | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | N | 163 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | N | 88 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | N | 71 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | N | 78 | 16 | | | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | N | 82 | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 85 | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 85 | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 85 | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 1436 = nevner:

## 4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 9046 Tinglyst: 12.04.1994 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**Nr. 3035** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[ ] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

**6. Tegninger m.v.**

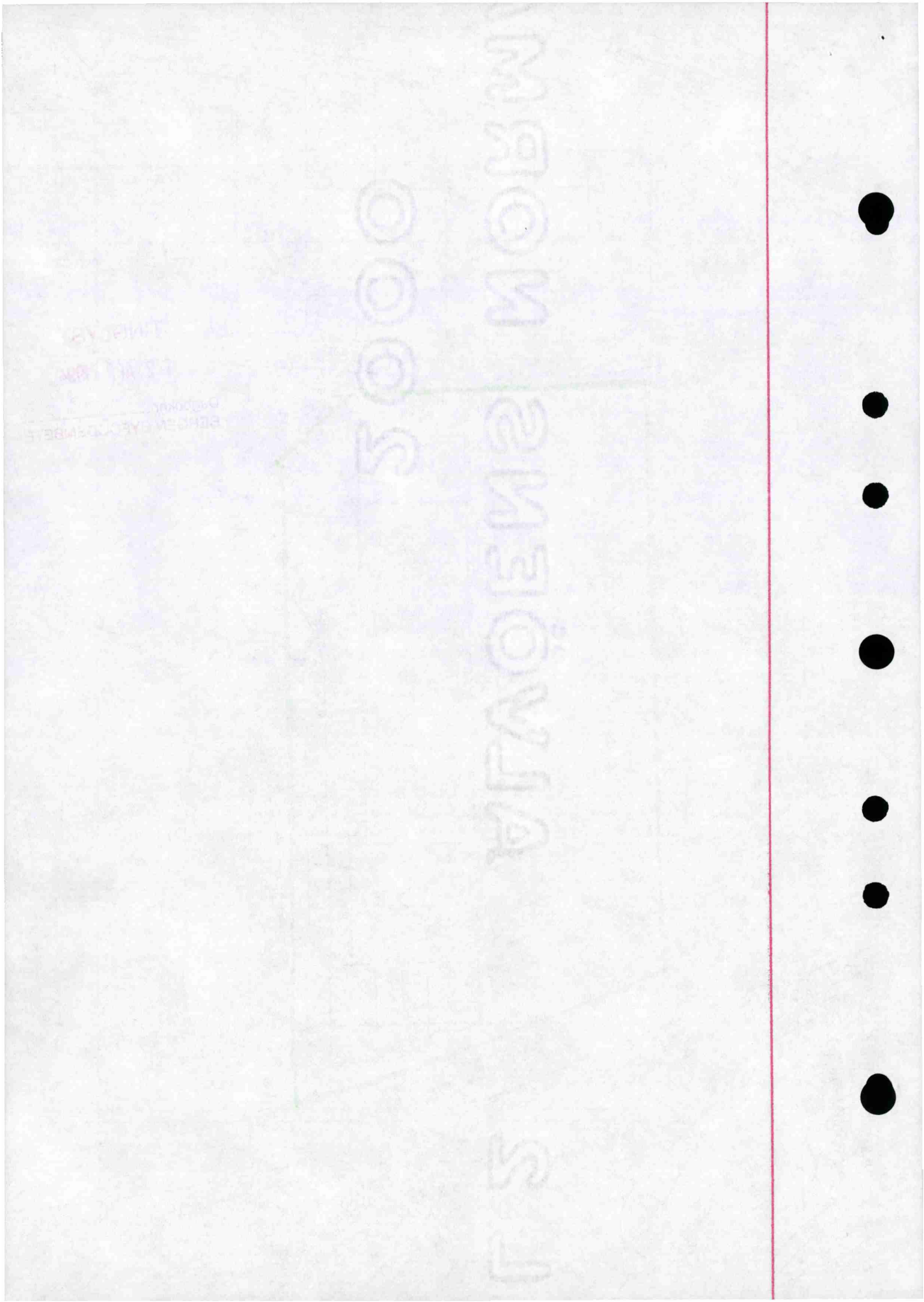
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

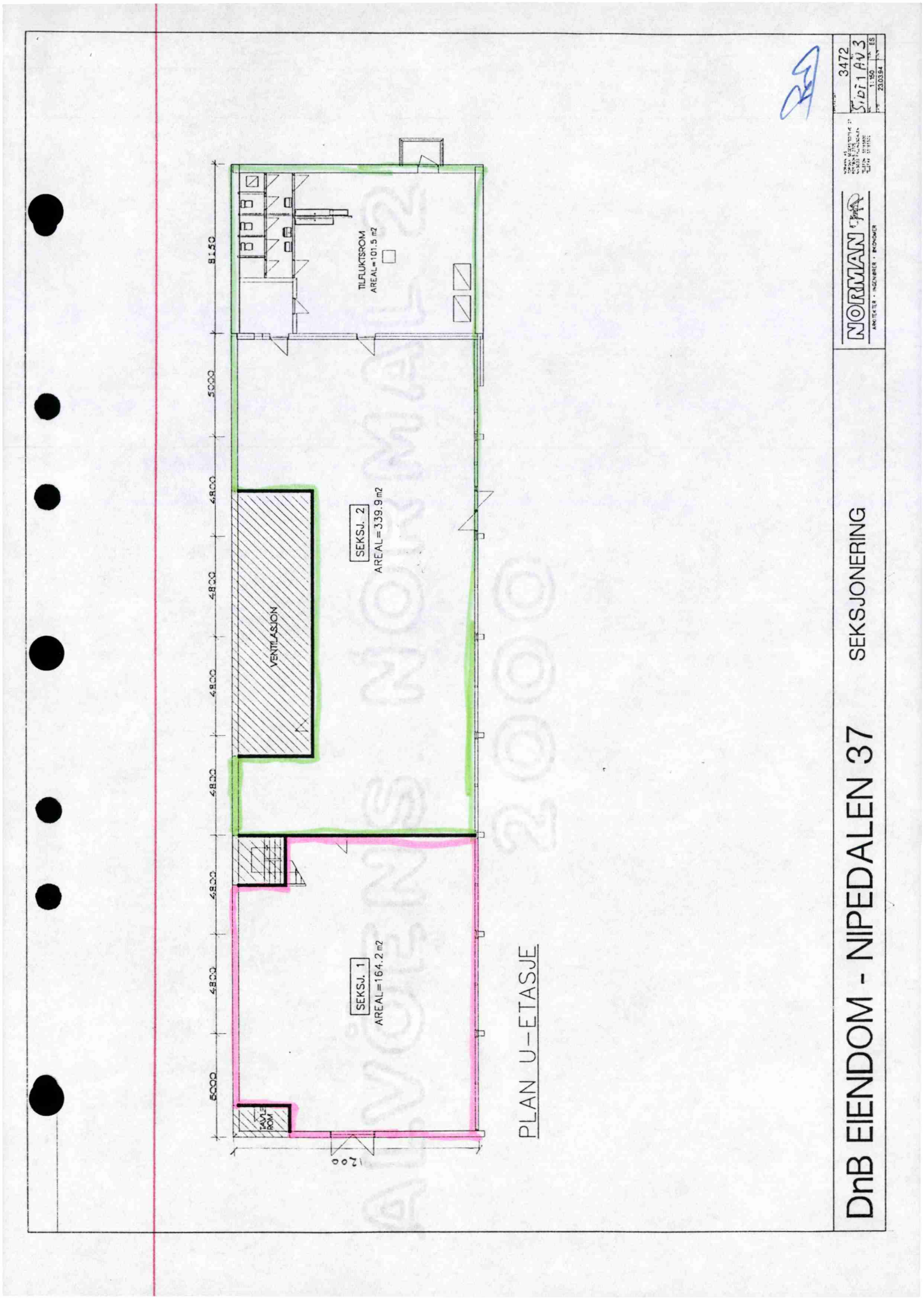
**7. Underskrifter**

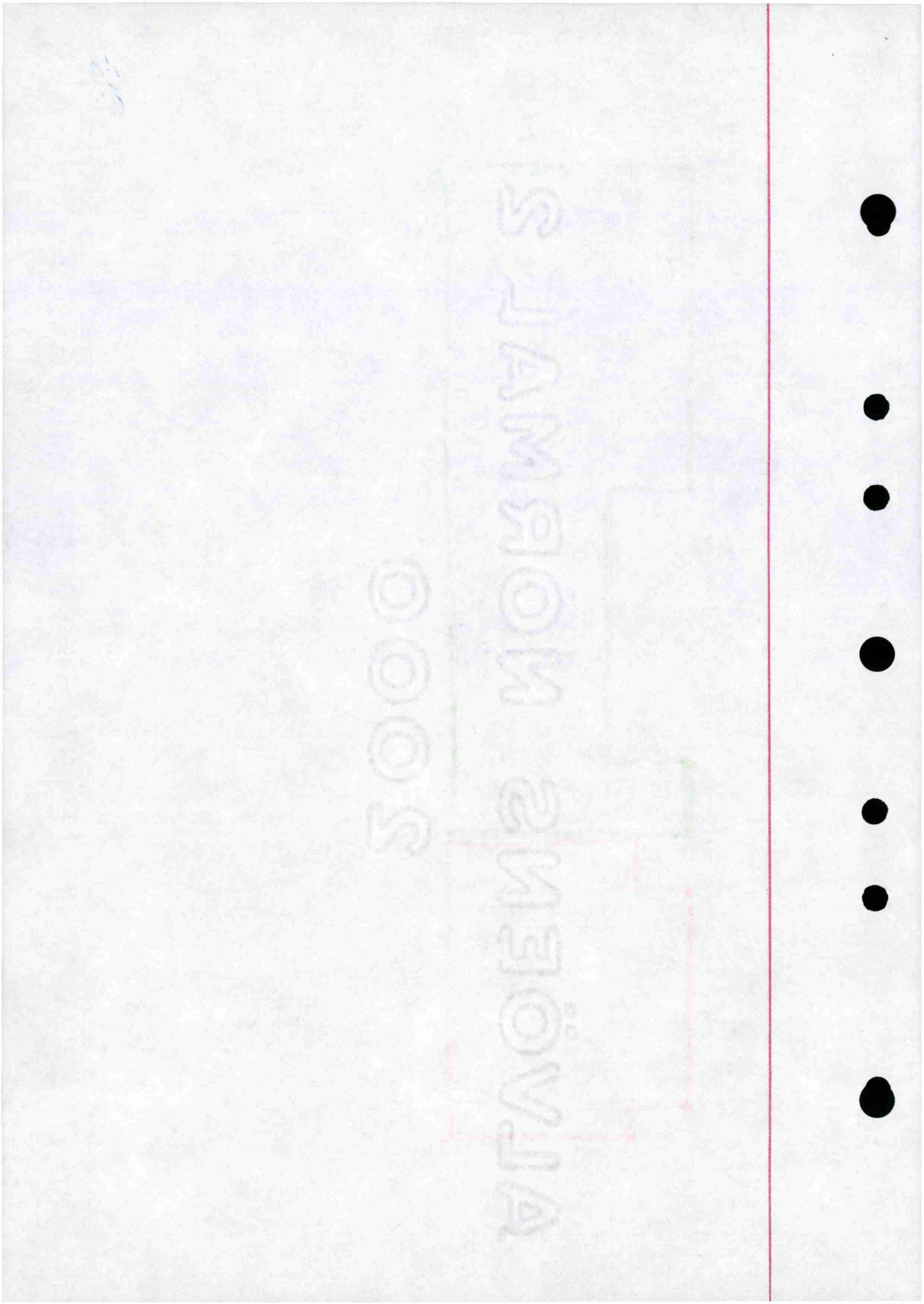
| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Bergen 11.4.94 | BJARTE DØSSLAND |

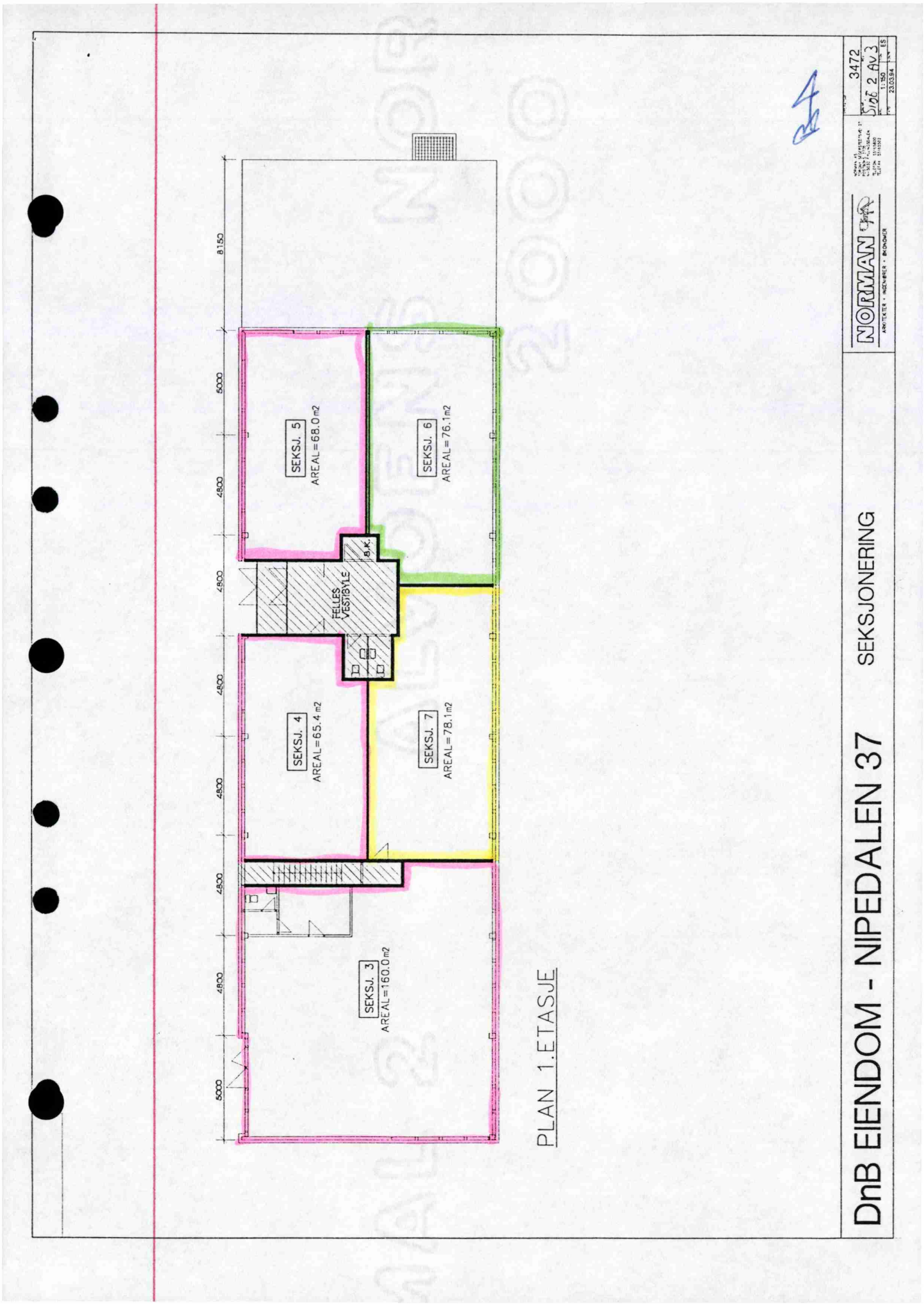
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

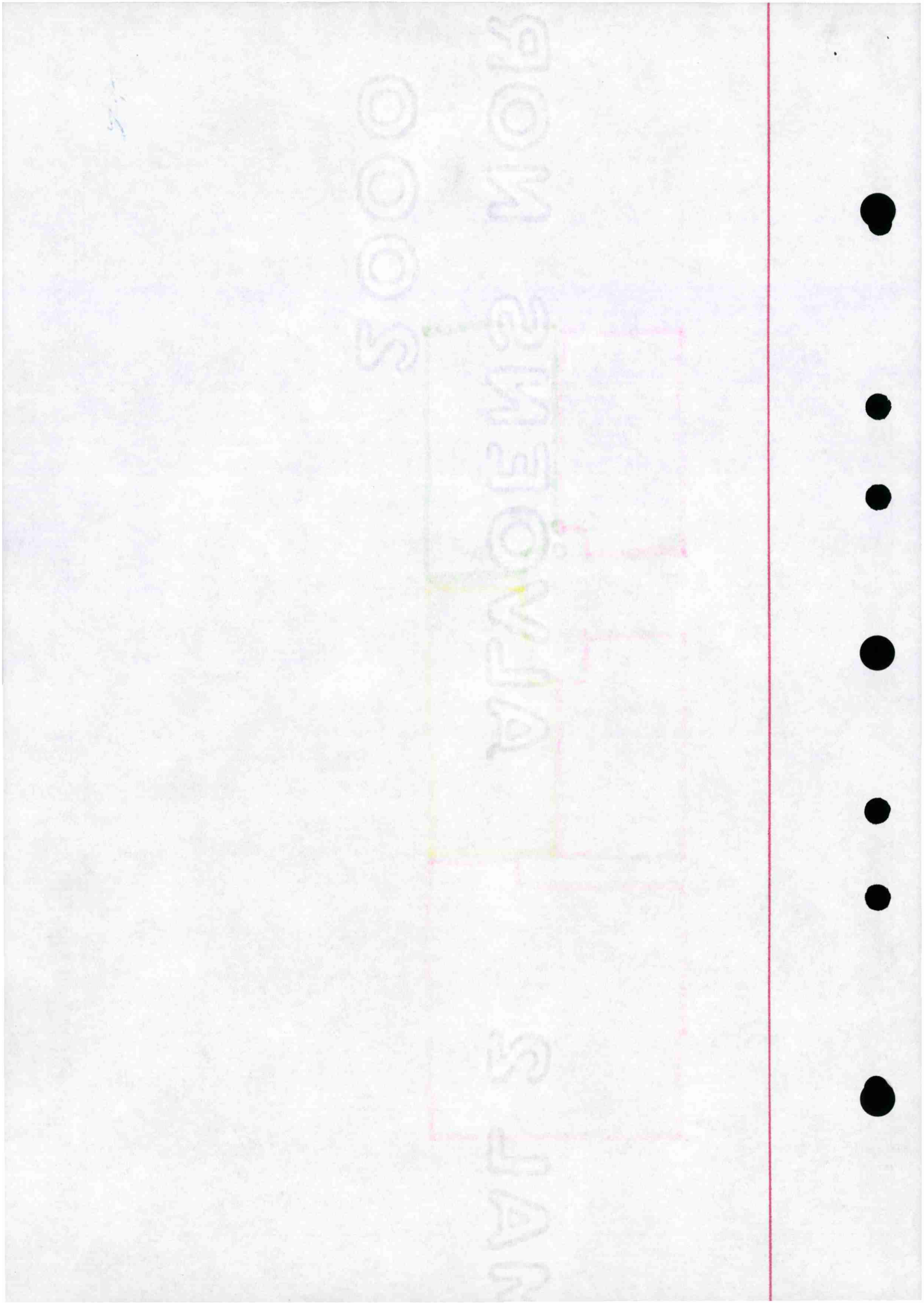

148/354
148/357
148/358
148/356
148/361
148/327
53
51
49
47
45
43
41
39
148/691
148/353
Til Nipedalen
TINGLYST
12 APR 1994
Dagboknr. 9046
BERGEN BYFOGDEMBETE
148/431
37
148/431
P
P
13,5
50
G
G
G
G
G
7,0
17,2
Nipedalen
148/691
148/425
BERGEN KOMMUNE
Utsnitt
Kartblad 50



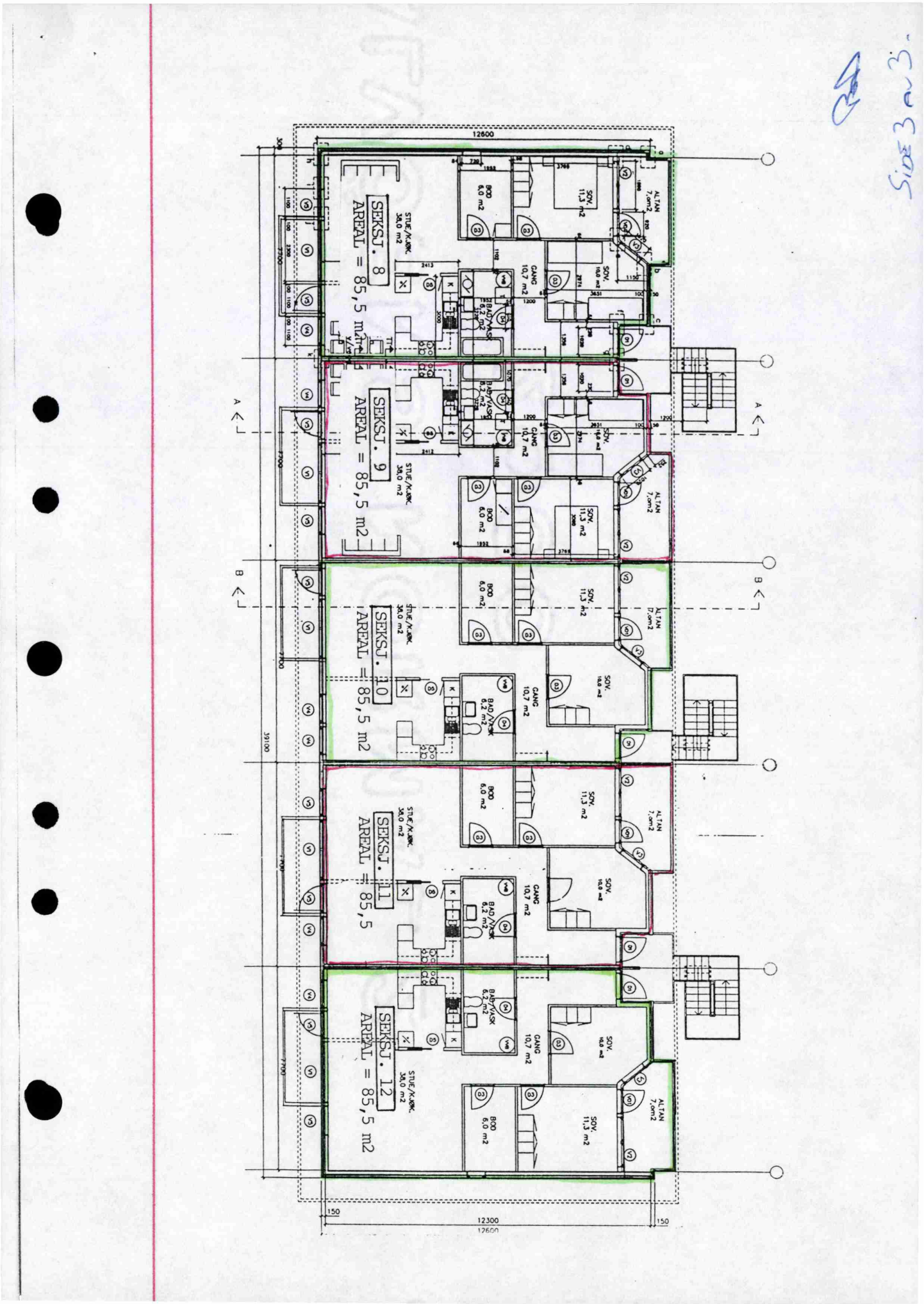

DnB EIENDOM - NIPEDALEN 37
SEKSJONERING
PLAN U-ETASJE
SEKSJ. 1
AREAL=164.2 m2
SEKSJ. 2
AREAL=339.9 m2
TILFLUKTSROM
AREAL=101.5 m2
VENTILASJON
TAVLE ROM
NORMAN
3472
SIDE 1 AV 3
1:150
23.03.94

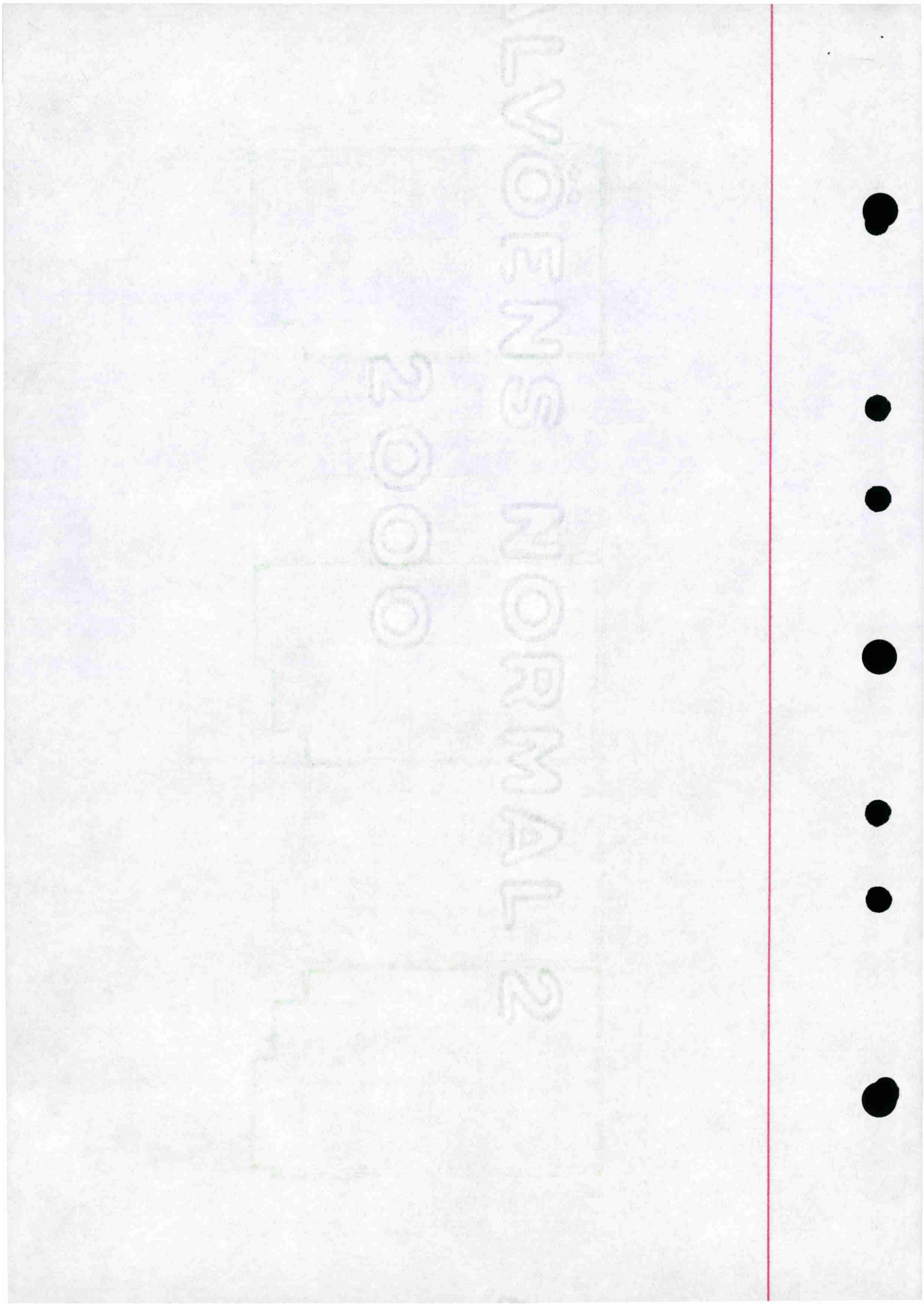

AVGRENSNINGSLINJE


DnB EIENDOM - NIPEDALEN 37
SEKSJONERING
NORMAN
3472
Side 2 Av 3
PLAN 1.ETASJE
SEKSJ. 5
AREAL=68.0 m2
SEKSJ. 6
AREAL=76.1 m2
SEKSJ. 4
AREAL=65.4 m2
SEKSJ. 7
AREAL=78.1 m2
SEKSJ. 3
AREAL=160.0 m2
FELLES VESTIBYLE
B.K.
8150
5000
4800
4800
4800
4800
4800
5000



Side 3 av 3.


SEKSJ. 8
AREAL = 85,5 m2
SEKSJ. 9
AREAL = 85,5 m2
SEKSJ. 10
AREAL = 85,5 m2
SEKSJ. 11
AREAL = 85,5
SEKSJ. 12
AREAL = 85,5 m2
12600
12300
150
150
39100


KVOENSNORMAL 2
2000

Johannessen & Joys A/S
Nipedalen 37
5031 Laksevåg

AH/KS 16.1.1975

Ad. Parsell av gnr. 48, bnr. 266, (kontor og industribygg).

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, punkt 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Tilfluktsrom:
   a. Merking må utføres i henhold til forskriftene pkt. 3.9.
   b. Nødlyslampe over sluseinngang mangler og det må sørges for gasstett gjennomføring av ledning.
   c. Stigetrinn ved luftvernluke må monteres, likeledes utvendig for adkomst i sjakten.
   d. Kontakt for telefon mangler, likeledes merking av kontakt for radio.
   e. Venylbelegget på gulvet må kunne fjernes i en krisesituasjon.
   f. Luftaggregater må støttes bedre opp.
   g. Alle dører må smøres i avstengningshåndtak, hengsler, og neonprenpakninger oppbevares med påstrød talkum.

2. Rist over Luftvernsjakt må legges forsvarlig på.
3. Rekkverk må påsettes tilfluktsromstaket på nordsiden.
4. Brannvesenets krav om at dør fra produksjonslokale til lager - rep.verksted skal være brannherdig B 30 dør, må etterkommes. Kopi av brannvesnets krav vedlegges.

./.

Det her anførte må være utført innen 4 mnd. fra d.d. med underretning til bygningsmyndighetene.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Alf Hennes

Alf Hennes
Bem.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

EIENDOMSPROSJEKT A/S
TORGALM. 3B
5014 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 10.03.93 Vår ref. Snr 937101 Bergen, 26.7.1994
KOP/rbr

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:NIPEDALEN Eiendom: 0-0148-0431

Byggherre :EIENDOMSPROSJEKT A/S Adr.: TORGALM. 3B

Ansvarsh. :KARTVEIT HELGE S Adr.:

Arbeidets art: PÅBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 10.03.93
Byggetillatelse gitt.....: 02.11.93

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Knut Olaf Pedersen
Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektør

Kopi: Ansvarshavende
Anleggsseksjonen
Brannvesenet

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

WEMA INTERNATIONAL A/S
NIPEDALEN 37
5031 LAKSEVÅG

Arkiv 5210

Deres søknad av 07.03.96 Vår ref. Snr 967153 Bergen, 4.12.1997
HH/EHA

# F E R D I G A T T E S T

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

| | |
|---|---|
| Byggeplass: | Eiendom: 0-0148-0431 |
| Byggherre :WEMA INTERNATIONAL A/S | Adr.: NIPEDALEN 37 |
| Ansvarsh. :GJERTSEN HARALD | Adr.: |
| Arbeidets art: TILBYGG | Bygningens art: KALDT LAGER |

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.03.96
Byggetillatelse gitt.....: 12.09.96

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi til: Ansvarshavende
Brannvesenet

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

148/603
148/365
148/349
148/602
148/302
148/652
Øvre Lyngbø
148/659
148/65
148/432
148/422
148/423
148/424
148/425
148/426
148/427
148/428
148/429
148/691
148/431
148/400
148/401
148/327
148/313
148/314
148/173
148/697
Til Nipedalen
Nipedalen
1227
50
148/431
3,0
10,5
5,0
15,0
5,0
3,5
3,0
37
B
G
148/691
148/429
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesak
10 MAR 1993
937/01
S.nr.: 80
BERGEN KOMMUNE
Utsnitt av kartblad 50
5323-4
M.=1:500 Dato 8/3-93
ARCTURUS AS
ARKITEKTKONTOR
Conrad Mohrs veg 23
Postboks 230 - 5032 MINDE
Telefon: 05-27 02 20
Telefax: 05-27 07 05

Dok.1676nw

# VEDTEKTER

FOR

**SAMEIET NIPEDALEN 37, GNR. 148, BNR. 431, BERGEN.**

## § 1
## Definisjon

Sameiet Nipedalen 37 består av 12 eierseksjoner. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller i følge særskilt avtale mellom den enkelte sameier og styret.

Tilfluktsrommet, beliggende i eiendommens u.etg., tilhører snr. og disponeres i fredstid av eier av denne seksjon i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter for direktoratet for sivil beredskap. Tilfluktsrommets areal skal p.g.a. reglene for utnyttelse ikke inngå i beregningen av sameiebrøk for eiendommen og seksjonen. På den annen side plikter eier av seksjonen selv å dekke løpende kostnader og utgifter forbundet med tilfluktsrommet, herunder kommunale avgifter.

For sameierene gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nærværende vedtekter for sameierene og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Nipedalen 37.

## § 2
## Ansvar

Sameieren hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøker, jfr. § 4.

## § 3
## Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full fri disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Ved eventuell uleie, plikter sameieren å meddele dette til styret eller forretningsfører.

Dersom en sameier eier flere seksjoner har han likedan rett til samlet salg/pantsettelse/utleie, uten å forelegge spørsmålet for årsmøtet jfr. § 5.

Utover de gjeldende ordensregler er næringsseksjonene forpliktet til å ikke drive virksomhet som frembringer generende støy, lukt eller lignende. Sameierne har heller ikke rett til å disponere fellesareal, utover det som er bestemt i vedtektene.

I den utstrekning sameierene ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

## § 4
## Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierene, og fordeles etter den fordelingsnøkkel som er oppstilt i oppdelingsbegjæringen og oppdelt i respektive sameiebrøker.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett, et kvartalsvis på forskudd á konto beløp med forfall den 1. i hvert kvartal. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra sameierens side.

Polise basert på huseieransvar og fullverdiforsikring med kasko er dekket under ett for hele eiendommen. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette er å ivareta sameierenes interesser. Ved eventuell skade i den enkelte seksjon, har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et erstatningsoppgjør fra sameiets forsikringsselskap. Seksjonseieren svarer selv for en eventuell avkorting i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side. Eventuell egenandel i forsikringsoppgjøret dekkes av seksjonseieren.

## § 5
## Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 14 dagers skriftlig varsel fra styret.

På ordinært årsmøte (sameiemøte) skal følgende saker behandles:

a: Styrets beretning for siste år.

b: Sameiets årsregnskap.

c: Valg av styremedlemmer, styreleder og revisor. samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.

d: Veiledende busjett med basert forskuddtering av fellesutgifter.

e: Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må være innkommet til styret senest 3 - tre - uker før møtet avholdes.

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Dersom ikke lederen er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres årsmøteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierene.

## Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes dersom styret eller minst 3 - tre sameier fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse til sameierene skal skje skriftlig og med minst 3 - tre - ukers varsel.

## Sameiermøtets kompetanse

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Tilsvarende gjelder for endringer av sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommens utearealer krever 2/3 flertall blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierene kreves ved endring av §§ 2,4 og 10. Forøvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

## Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

## Annet

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealet skal benyttes, dersom dagens disponering fravikes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte.

Det er utarbeidet husordensregler for sameiet. Disse inngår som del av nærværende vedtekter. Den enkelte sameier plikter å sette seg inn i - og respektere disse husordensregler.

## § 6
## Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 - tre - medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 - ett - år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Hver av styremedlemmene skal ha sin personlige varamann/-kvinne.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 - to - styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 - en - uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen og ved eventuell forfall av denne, skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret har fullmakt til å opprette egne avtaler med den enkelte seksjonseier om bruk og disponering av bod og eventuell(e) biloppstillingsplass(er) utover det som allerede er avtalt.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks, fastsette dennes honorar/lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2- to - eller flere medlemmer av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret har rett til å innkreve et beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 - tre - måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner det økonomisk nødvendig.

## § 7
## Vedlikehold

Sameierene svarer hver for seg for alt innvendig vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

- **Ytre Vedlikehold.**

  Boligseksjonene er uten ansvar for vedlikehold og øvrige forpliktelser mht. næringsseksjonens nåværende og fremtidige fasader. I tillegg er boligseksjonene uten ansvar for tekniske innretninger de ikke er tilknyttet og for fremtidig vedlikehold av disse. Tilsvarende er næringsseksjonene uten ansvar for boligseksjonenes spesifikke konstruksjoner og tekniske installasjoner samt fasader. Alle seksjoner har likevel felles og likt ansvar for vedlikehold av takflater, etasjeskiller og bærende konstruksjoner. De tilnærmet vertikale delene av taket betraktes som fasader.

- **Utearealer.**

  Seksjonseierene har like rettigheter og forpliktelser vedrørende utearealene. Likevel slik at boligseksjonene aksepterer 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet. Øvrige

P.plasser disponeres forholdsmessig av næringsseksjonene, herunder også ekskl. rett til kjørevei frem til innganger i u.etg.

Drift og vedlikehold av ledningsnett for vann, kloakk, strøm, tele o. l. er et felles ansvar.

Eier av snr. har rett til å utvide sitt kontorareal på tak over tilfluktsrom uten vederlag til sameiet. Likevel skal sameiebrøk korrigeres tilsvarende. Tracéer for nye ledningsnett skal fastlegges ved godkjennelse av tegninger forut for byggestart. Alle seksjonens eiere er forpliktet til å gi adgang for nødvendig kontroller, utbedring og måleravlesning.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds-, bygnings- og reparasjonsarbeider når det er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold og bruk av fellesarealer og utvendig vedlikehold utarbeides etter plan fra styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun utføres etter styrets samtykke. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

## § 8
## Mislighold

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonsbot som kan fastsettes i form av en dag- eller ukemulkt og som er sikret i den panterett som er nevnt under § 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. (Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til seksjonen etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde dersom de inngår som en del av vedtektene).

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadige gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtekter, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor en av seksjonseierene, kan styret med minst 3- tre - måneders- skriftlig rekommandert varsel pålegge sameieren å fraflytte og å selge seksjonen.

§ 9
Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseierens og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon, som skal sikres innenfor 80% av lånetakst. Taksten skal avholdes av en av forsikringsrådets godkjente takstmann. Med 6 - seks- måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med en slik eventuell beslutning, blir den ovennevnte panterett utvidet tilsvarende.

§ 10
Disponeringsavtaler/reseksjonering

Styret har i henhold til § 6 opprettet egne avtaler med de enkelte sameiere vedrørende bruk og disponering av parkeringsplasser og eventuelt utleie av deler av sameiets fellesarealer.

Sameierne er kjent med og har akseptert at interne fellesarealer i 1 etg. og u.etg. disponeres eksklusivt av næringsseksjonen. Arealene inngår i den enkelte næringsseksjons sameiebrøk.

Næringsseksjonene aksepterer likevel at andre seksjoner har rett til adkomst for kontroll/utbedring av hovedtavler for strøm, tele m.v.

Sameierne er kjent med, og har akseptert at det skilles ut tomt(er) av areale slik at restarealet blir ca. 3 da. Sameierne er kjent med og har akseptert at mønehøyde ved bebyggelse av den utskilte tomt kan være t.o.m. kote + 59 m.o.h. Det er idag ikke gitt samtykke til utskillelse av tomten. Sameierne har ved underskrift på nærværende vedtekter samtykket i og har gitt fullmakt til, gjennom sin tiltredelse av nærvøærende vedtekter, at Den norske Bank på sameiets vegne kan undertegne alle relevante dokumenter i delingssaken. Det samme gjelder servitutter som er nødvendige for delingen.

Et utdrag av nærværende bestemmelse kan tinglyses på eiendommen dersom Den norske Bank finner dette hensiktsmessig.

## § 11
## Garasjer - boligseksjoner

Til hver enkelt boligseksjon hører en garasje. Den enkelte garasje er avmerket med den enkelte boligseksjon sitt seksjonsnummer, jfr. kart, datostemplet Bergen kommune 05.03.1993. Kartet følger som vedlegg til vedtektene.

Den enkelte seksjon har en eksklusiv bruksrett til sin garasje.

Den enkelte garasjeeier har ansvaret for innvendig vedlikehold av sin garasje. For fellesarealer som yttervegger og tak, har de fem garasjeierne ansvar for drift og vedlikehold med en forholdsmessig andel tilsvarende den enkelte garasjes bruttoareal.

Tilsvarende har de fem seksjonseierne beslutningsmyndighet for drift og vedlikeholdsspørsmål for garasjeanlegget, i den grad disse spørsmålene er uavhengig av seksjonssameiets interesser.

Den enkelte garasje er uløselig knyttet til sin respektive seksjon. Ved overgang av en seksjonen til ny eier medfølger seksjonens garasje.

## § 12
## Tinglysning

Såfremt sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan nærværende vedtekter helt eller delvis tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon.

Som sameier i Sameiet Nipedalen 37, ved førstegangsomsetning, vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere. Jeg er forøvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av herværende vedtekter, reguleres i Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983, nr. 7.

Bergen,

.....

Underskrift

# REGNSKAP 01.01. - 31.12.2024

## Nipedalen Sameie 37a - e

| Tekst | Inntekter | Utgifter |
|---|---|---|
| IB - Bank | 259 345,70 | |
| Husleie | 91 500,00 | |
| Forsikring | | 14 875,00 |
| Kabel-TV | | 36 572,96 |
| Strøm | | 3 616,10 |
| Div.utgifter | | 9 253,50 |
| Gebyr | | 332,50 |
| Renter | 684,00 | |
| Sum | 351 529,70 | 64 650,06 |

**Saldo pr 31.12.2024** **286 879,64**

| Kasserer | Revisor |
|---|---|
| Bente Amundsen | Atle Ottem |

# PROTOKOLL

Årsmøte

i

Sameiet Nipedalen 37A – E

**Sted:** Nipedalen 37B – Kate og Atle Ottem

**Tidspunkt:** 23. april 2025

**Deltakere:** Bjørg Sørhage (37E), Ruth Viste (37D), Tore Magnussen (følge til Ruth Viste), Elfrid H. Gulbrandsen (37C), Atle & Kate Ottem (37B), Bente Amundsen (37A)

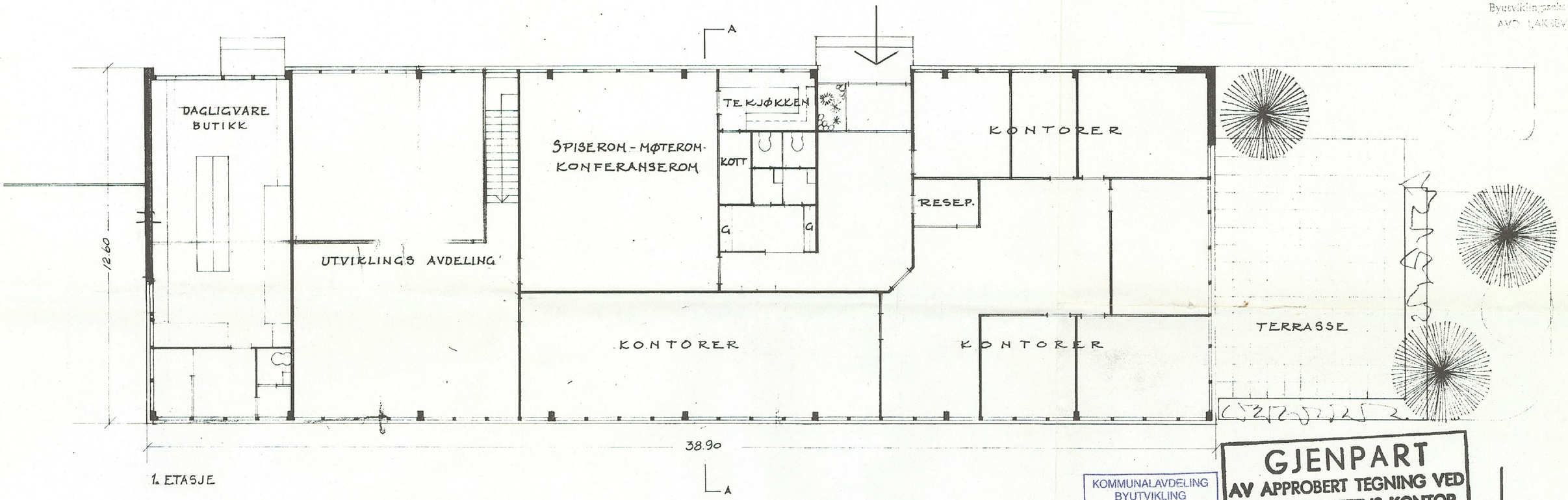
1. **Referat fra årsmøte 2024**
    a. Godkjent
2. **Regnskap**
    a. Godkjent
3. **Husleie**
    a. Vedtatt å øke husleie med kr 200,- pr husstand fra kr 1.500,- til kr 1.700,-.
    b. Vedtaket gjelder for husleie fra og med juli d.å.
4. **TV / Bredbånd**
    a. Atle Ottem sjekker mulighet for å få installert Fiber
5. **Bankkonto**
    a. Det ble vedtatt å sjekke renten på vår konto i banken
6. **Vedlikehold**
    a. På leilighetene må det skiftes råtne bord på gjerde utenfor inngangspartiene på trappene.
    b. Det må også gjøres vedlikehold på terrassene – 2 terrasser pr husstand.
    c. Noen råtne bord jevnt fordelt på felles bygning for 5 garasjer
    d. Befaring av tømrer er bestilt
    e. Det ble også vedtatt å se på evnt maling av husets0 felles bygning for alle 5 leilighetene i 2026.
7. **Valg**
    a. Valg av styret:
        i. Bente Amundsen – Leder
        ii. Atle Ottem – Nestleder
        iii. Elfrid Gulbrandsen – Styremedlem

_____ _____

Bente Amundsen
Leder

Atle Ottem
Nestleder

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG 24/5-72

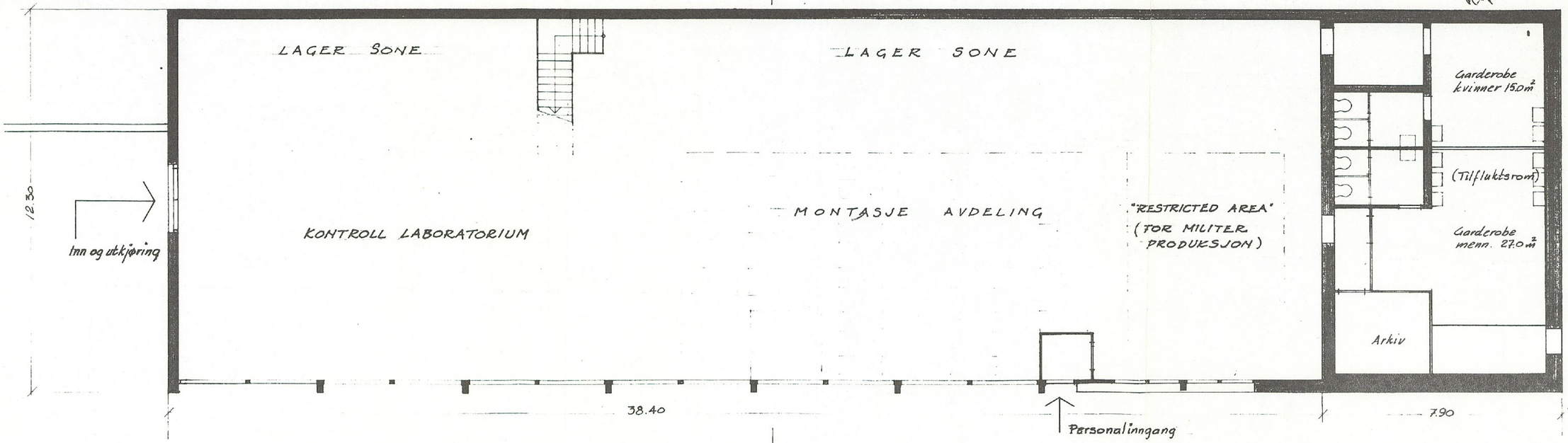



1. ETASJE

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
10 MARS 1993
S.nr.: 937001

GJENPART
AV APPROBERT TEGNING VED
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
den - 7 JUNI 1973
på de betingelser som ellers gitte vilkår.

N




UNDERETASJE

Disse tegninger skal ligge på
BYGGEPLASSEN
bare til bruk ved kontroll

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
27. 11. 72
Arkiv 503.1

JOHANNESSEN & JOYS A/S - LYNGBØ

ADMINISTRASJONS, UTVIKLING OG PRODUKSJONSBYGG

PLANER I MÅL 1:100 BYGGETRINN 1.

BERGEN MAI 1972 A. TØNJUM ARK. MNAL.

1-2

Arkiv nr. 303

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. LAKSEVÅG 3/5

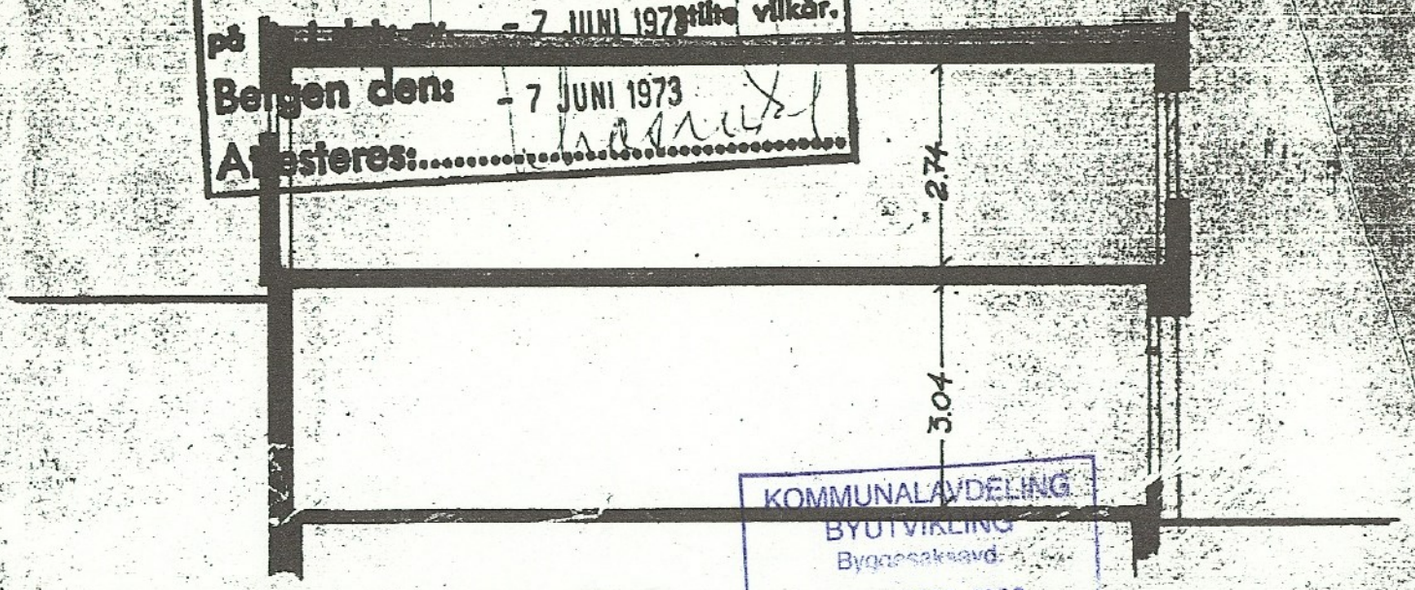
APPROBERT

Ved bygningssjefens kontor

på betingede vilkår.

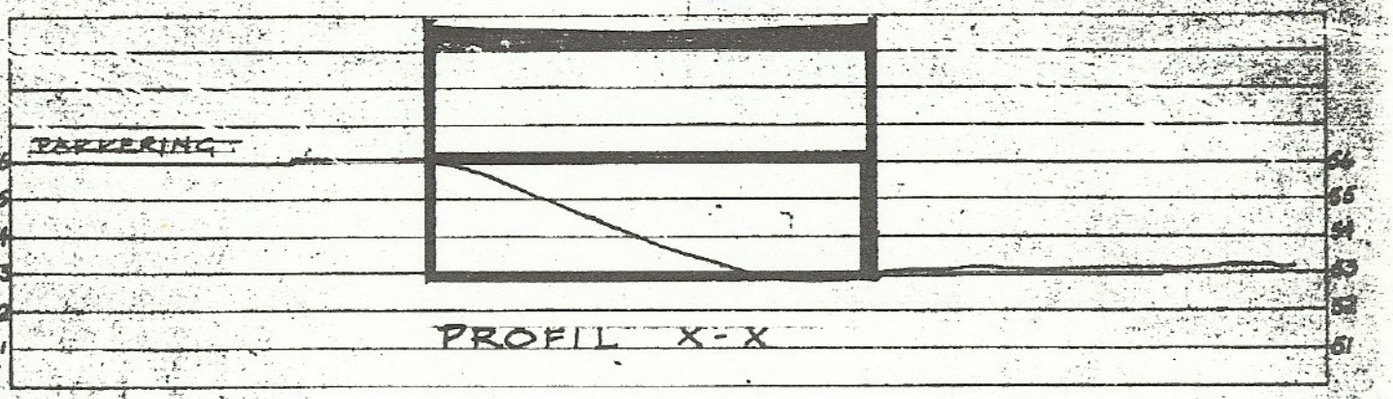
Bergen den: - 7 JUNI 1973

Attesteres:.....

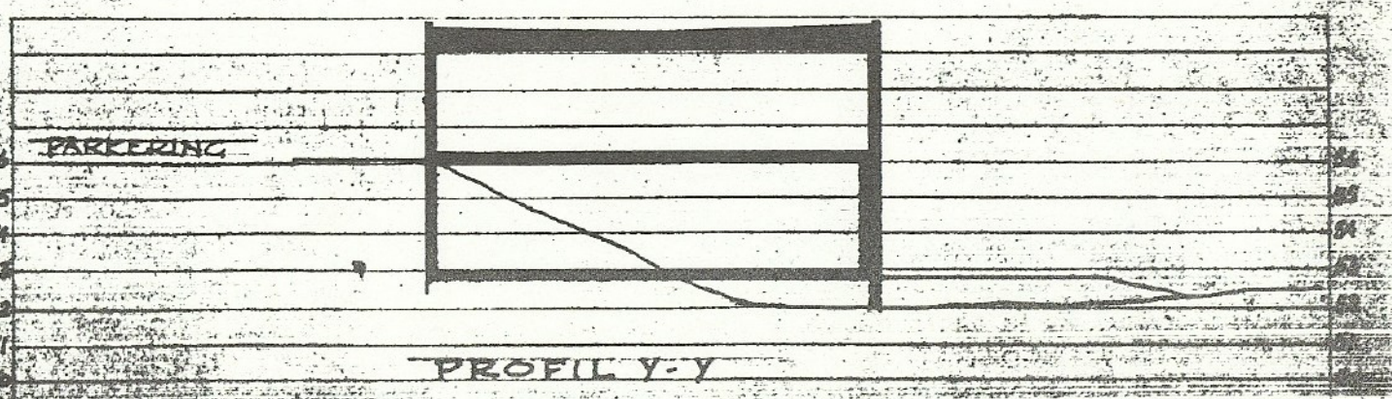



SNITT A-A

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
10 MARS 1993
S.nr.: 937/01




PROFIL X-X




PROFIL Y-Y

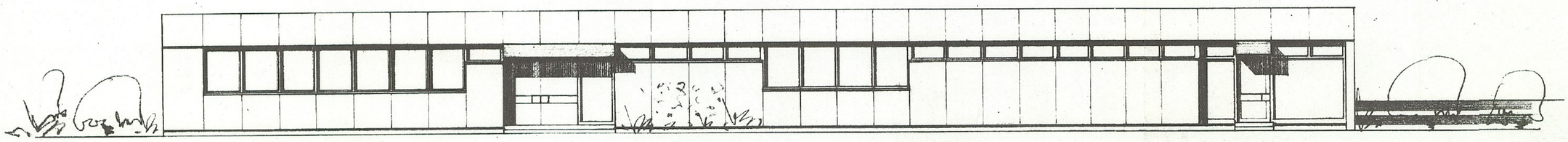
TEGN. 1 - 3

JOHANNESSEN & JOYS A/S INGEBO

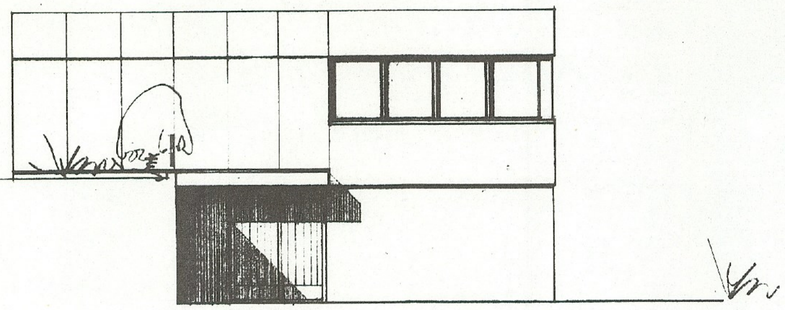
ADMINISTRASJONS-, UTVIKLINGS- OG PRODUKSJONSSENTER

SNITT MÅL 1:100, PROFILER MÅL 1:200 = BYGGETEGNING

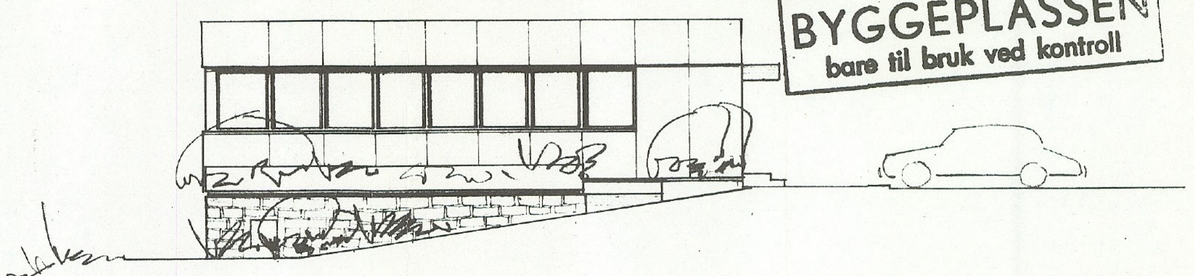
BERGEN MAI 1972. A. TØNSTUM ARK MNAI



FASADE MOT SYD



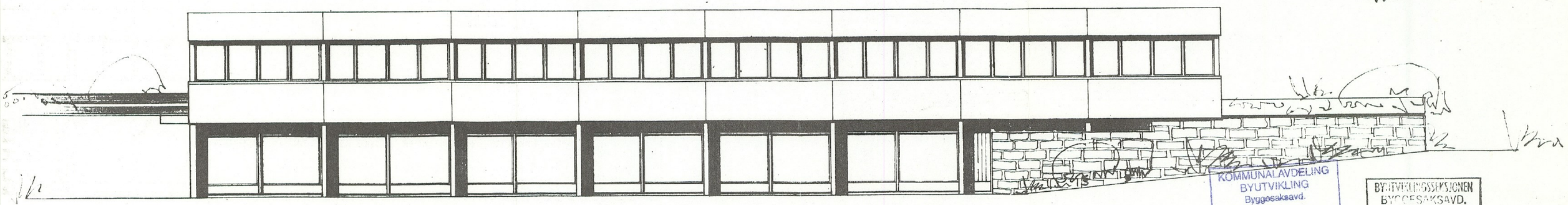
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

Disse tegninger skal ligge på
BYGGEPLASSEN
bare til bruk ved kontroll

GJENPART
AV APPROBERT TEGNING VED
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
den - 7 JUNI 1973
på de i skriv av - 7 JUNI 1973 stilte vilkår.



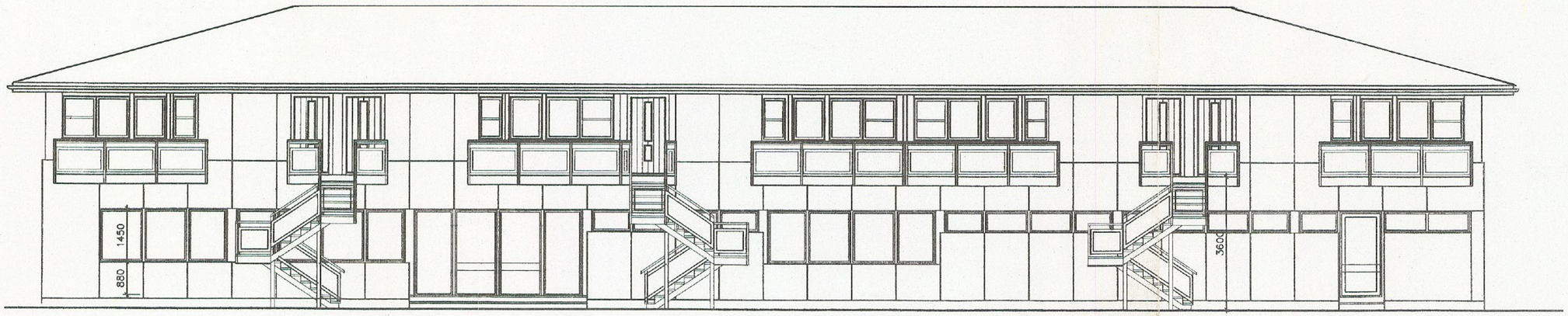
FASADE MOT NORD

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
10 MARS 1993
Sak: 93701

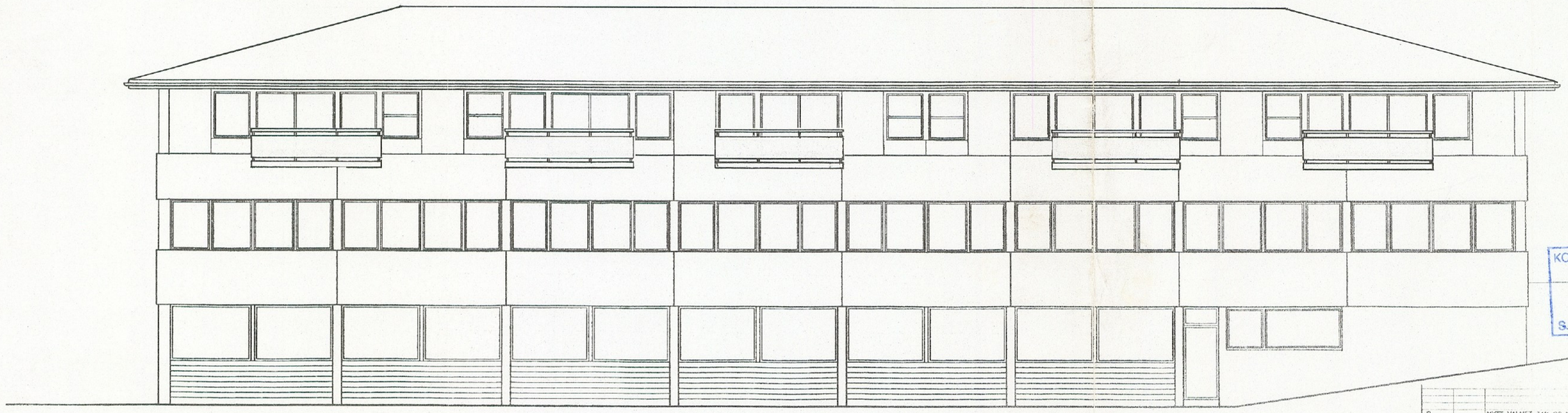
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
27. 11. 72
Arkiv 503.1

JOHANNESSEN & JOYS A/S – LYNGBØ –
ADMINISTRASJONS, UTVIKLING OG PRODUKSJONSBYGG
FASADER I MÅL 1:100 BYGGETRINN 1.
BERGEN MAI 1972 A. TØNJUM ARK. MNAL.

1 - 4




FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

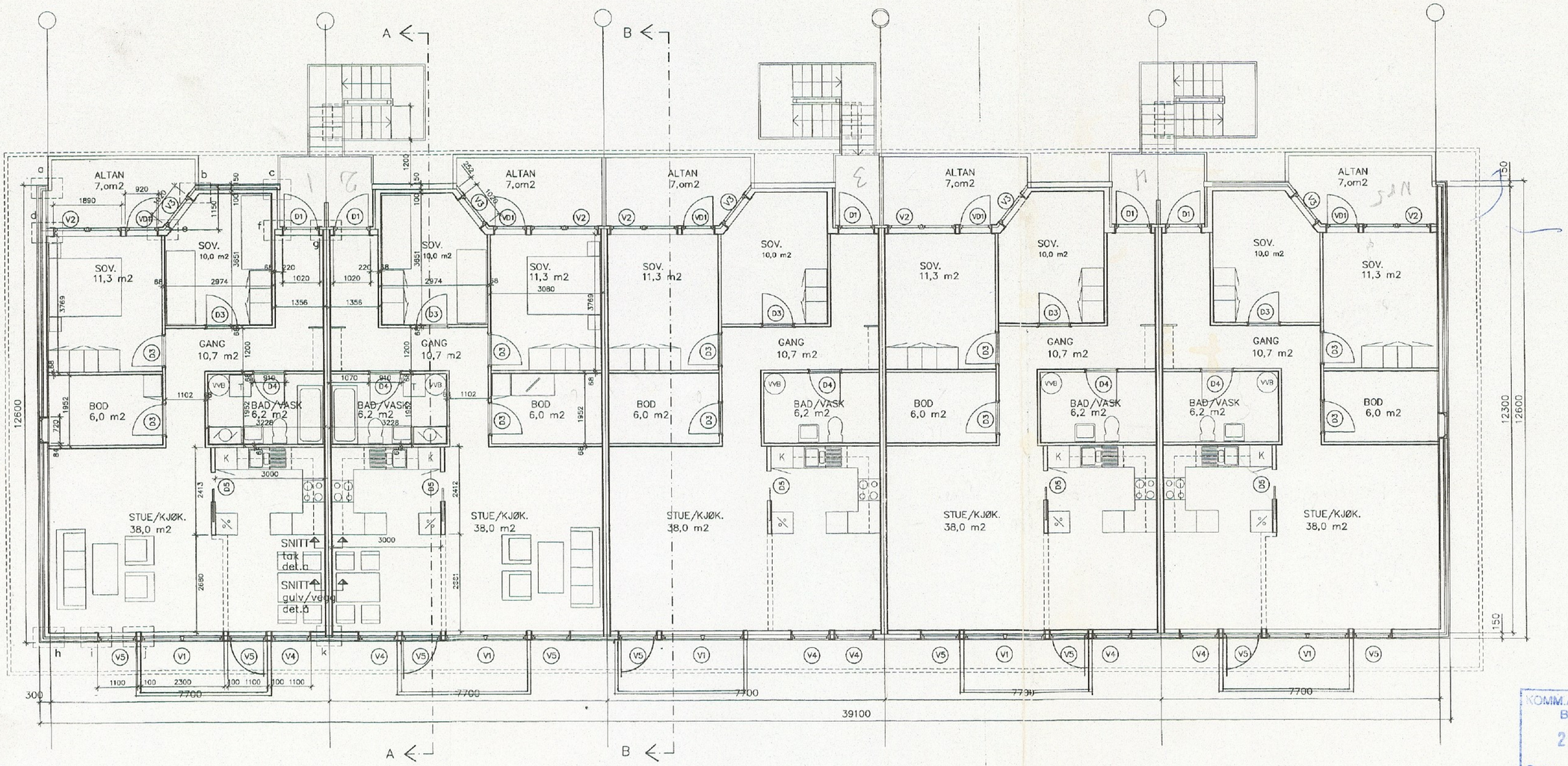
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 JAN. 1994
Sak.: 93710/

| INDEKS | ANTALL | | |
|---|---|---|---|
| B | | NYTT VALMET TAK OG NYE VINDUER MOT NORD | 12.05.93 H.K. |
| A | | NY FASADE | 11.05.93 H.K. |
| | | ENDRINGEN GJELDER | DATO KAVN |

EIENDOMSPROSJEKT A/S – NIPEDALEN
FASADER MOT SYD OG NORD.

| | | | |
|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK | 1:50 | | |
| TEGNET AV: | H.K. | 148 | 104 B |
| KONTROLLERT: | | | |
| BERGEN, DEN: | 05.03.93 | | |

ARCTURUS A/S
ARKITEKTKONTOR
CONRAD MOHRS VEG 23
P.B. 230 5052 MINDE
TELEFON 05 270220
TELEFAX 05 270705




KOMM.AVD. BYUTV. NG
Byggesaksa:
26 JAN. 1994
S.nr.: 937101

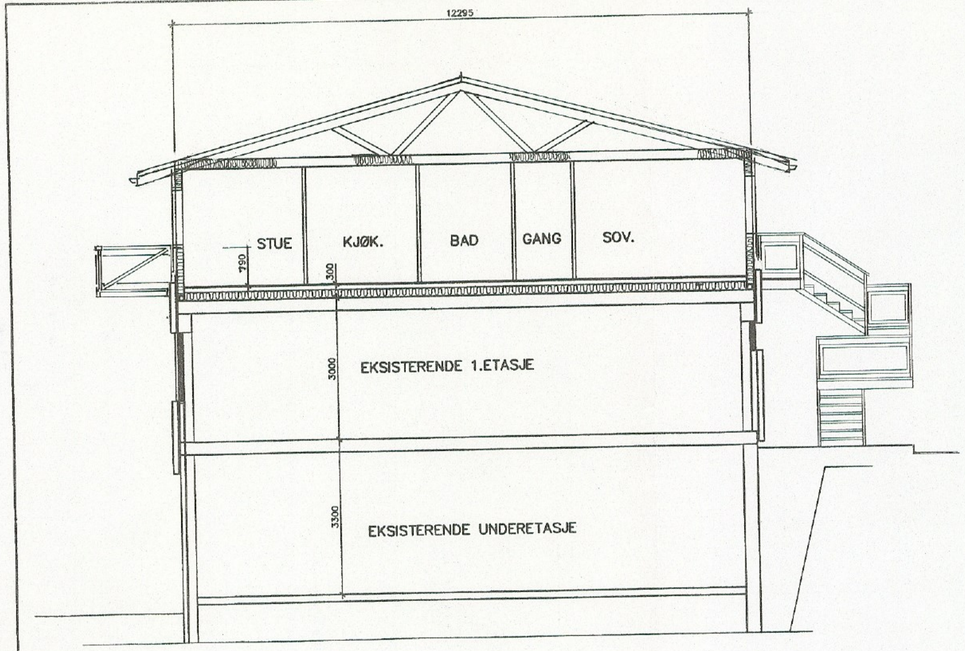
| INDEKS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | NAVN | |
|---|---|---|---|---|
| A. | | INNTEGNET ALTANER MOT NORD. | | 18.1.94 |

EIENDOMSPROSJEKT A/S – NIPEDALEN.
PLAN AV 2. ETASJE.

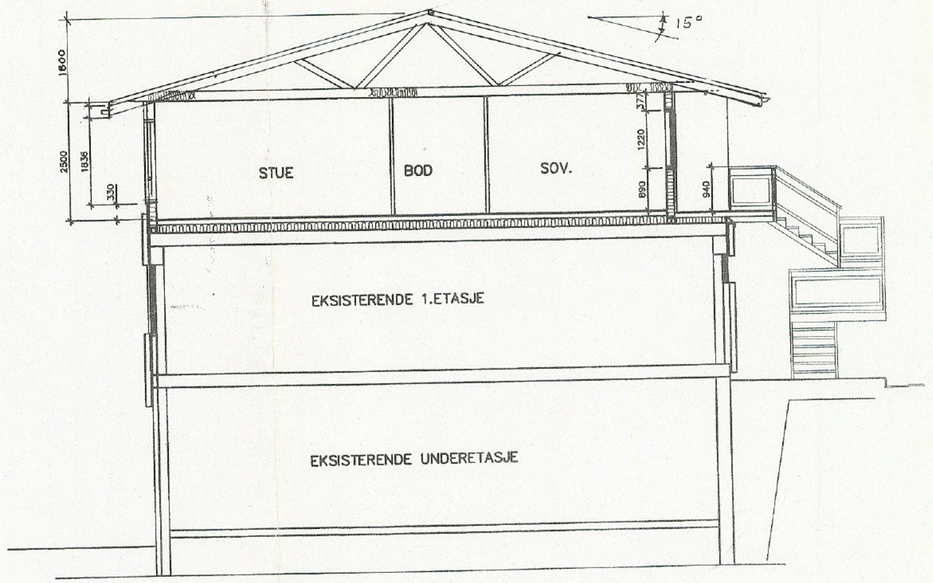
| | | | |
|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK | 1:50 | | |
| TEGNET AV: | H.K. | | |
| KONTROLLERT: | | | |
| BERGEN, DEN: | 06.03.93 | 148 | 103 | A |

ARCTURUS A/s
ARKITEKTKONTOR

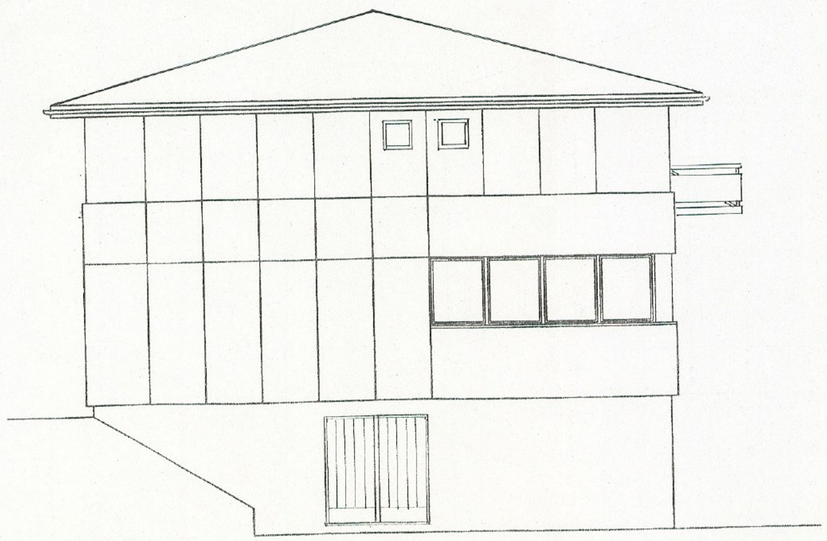
CONRAD MYHRES VEI 23
P.B. 237 1732 MINDE
TELEFON: 55 27 72 20



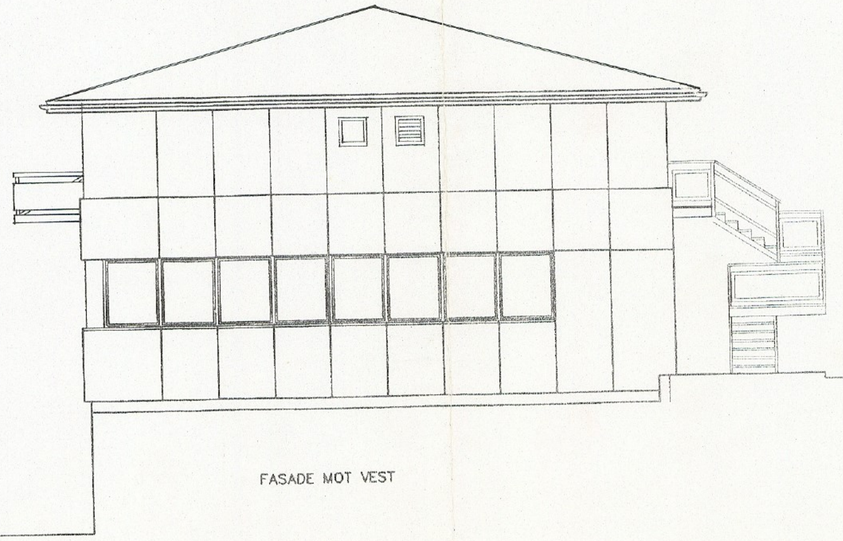

SNITT A–A




SNITT B–B



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 JAN. 1994
S.nr.: 937101

| RØDEIS | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|---|
| B | | TEGNET INN VALMTAK | 12.05.93 | H.K. |
| A | | NYE SNITT OG GAVLFASADER | 11.05.93 | H.K. |

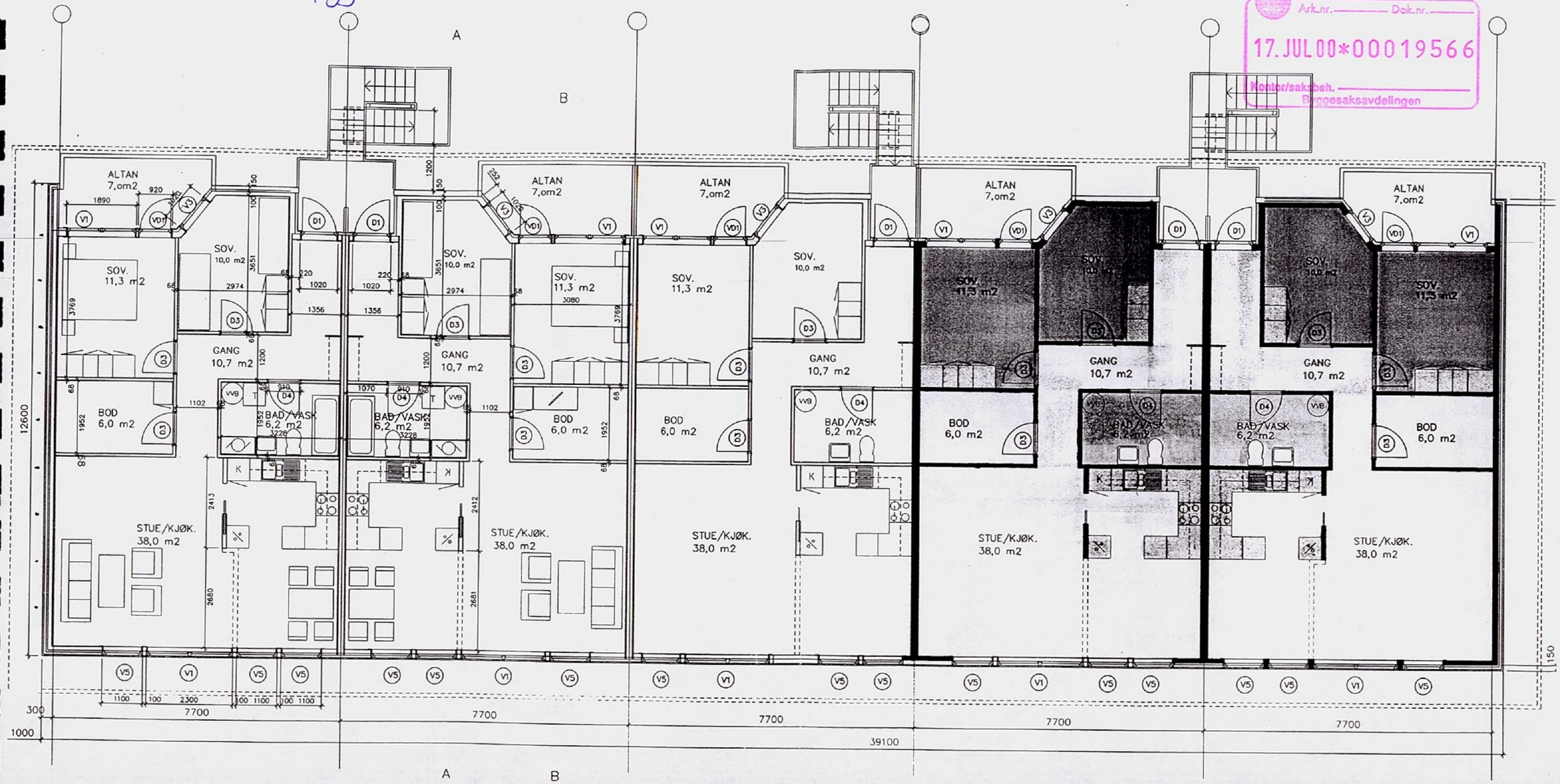
EIENDOMSPROSJEKT A/S – NIPEDALEN
SNITT A–A OG B–B OG GAVLFASADER.

| | | | |
|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK | 1:50 | | |
| TEGNET AV: | H.K. | 148 | 105 B |
| KONTROLLERT: | | | |
| BERGEN, DEN: | 20.02.93 | | |

ARCTURUS A/S ARKITEKTKONTOR
CONRAD MOHRS VEG. 23
P.B. 330 5012 MINDE
TELEFON 05-270230
TELEFAX 05-279705

Eksisterende bygg 7D

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17.JUL00*00019566
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



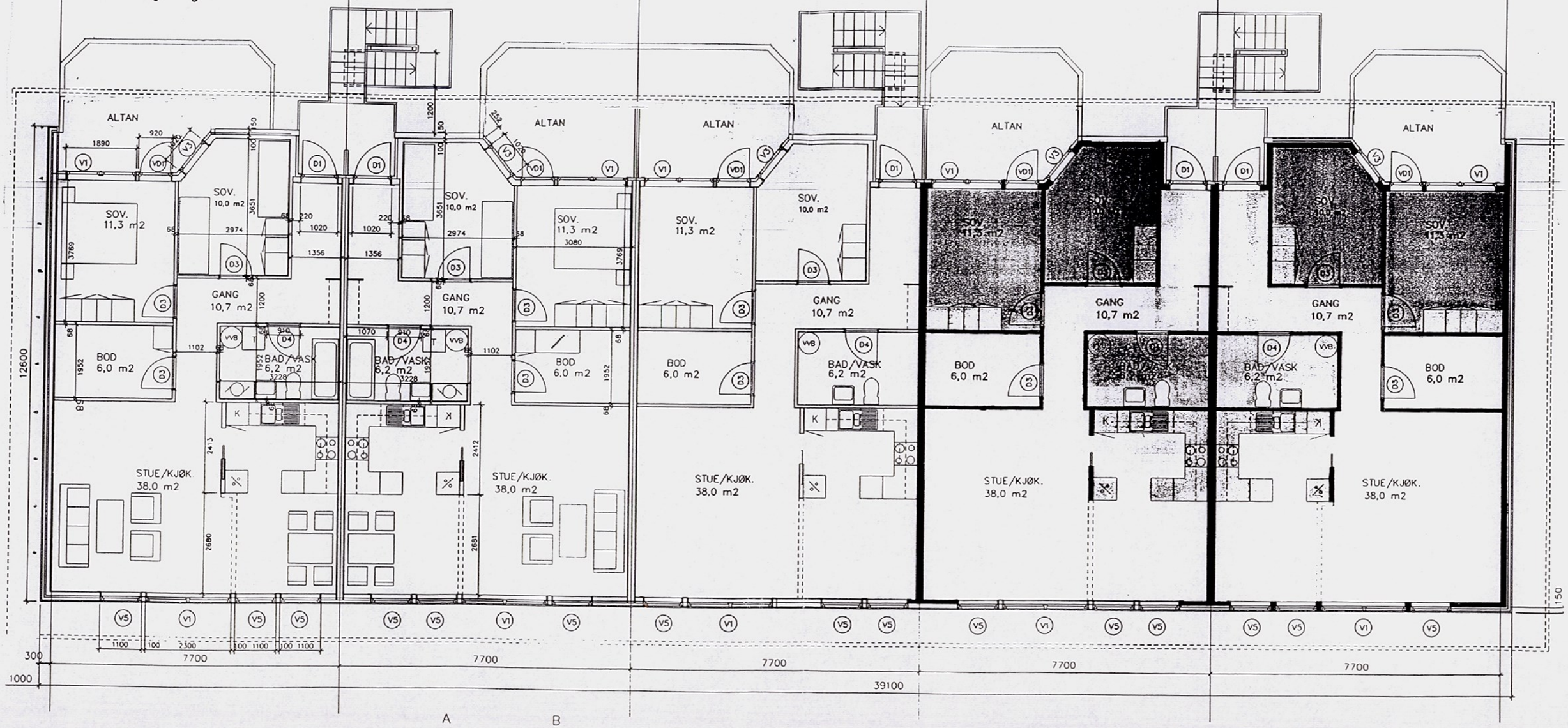

INDEKS | ANTALL | ENDR

EIENDOMS
PLAN AV

| | |
|---|---|
| MÅLESTOKK: | 1:100 |
| TEGNET AV: | H.K. |
| KONTROLLERT: | |
| BERGEN, DEN: | 06.03.9 |

Verandaene er her vist i sin nye form, der de er bygget ut 1,5 m.
Verandaen på gavlsiden er i tillegg gjort 1m bredere så den ene støtten ikke skal komme i veien for inngangen til boligen under.

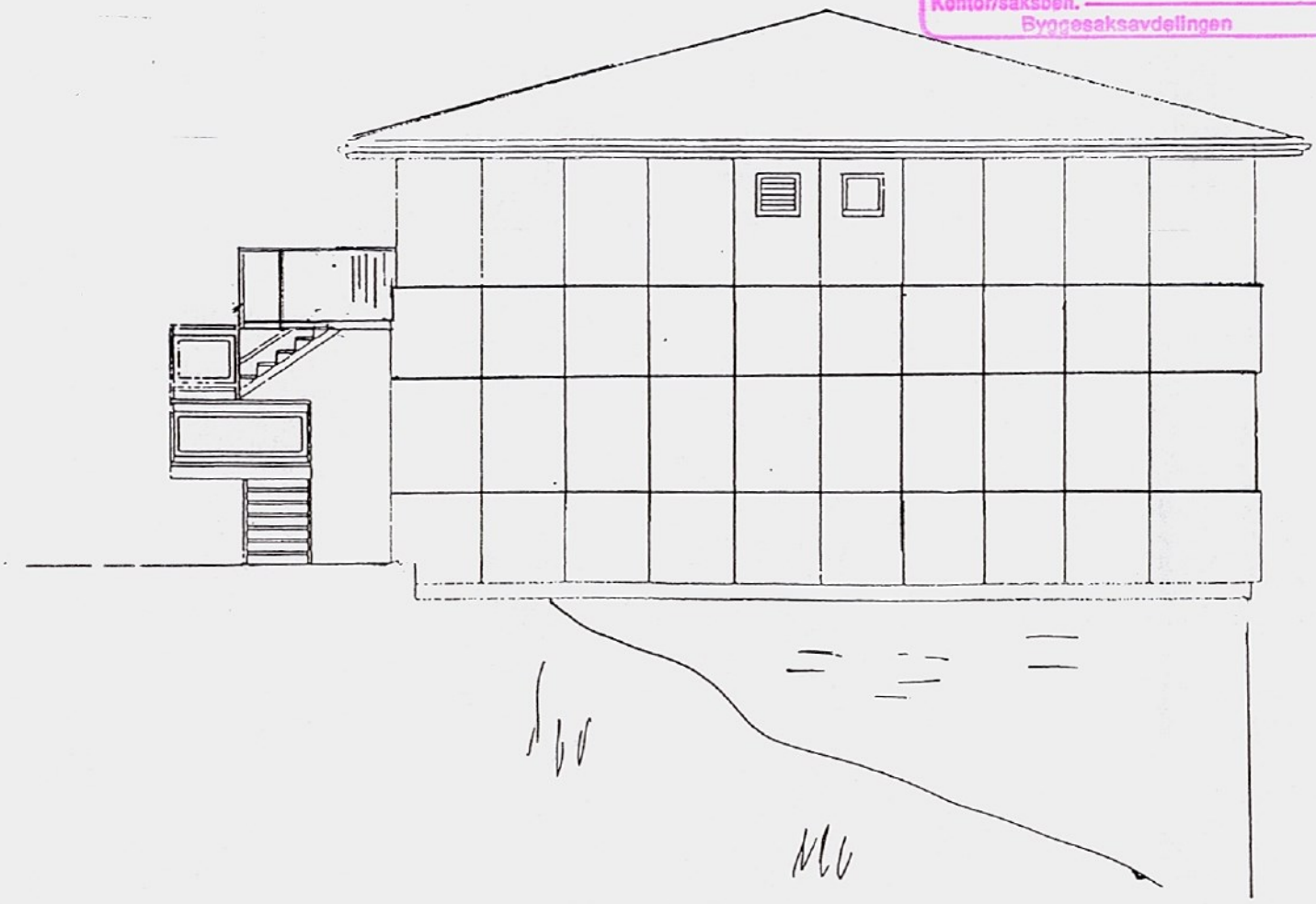
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17.JUL00*00019566
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen




8D

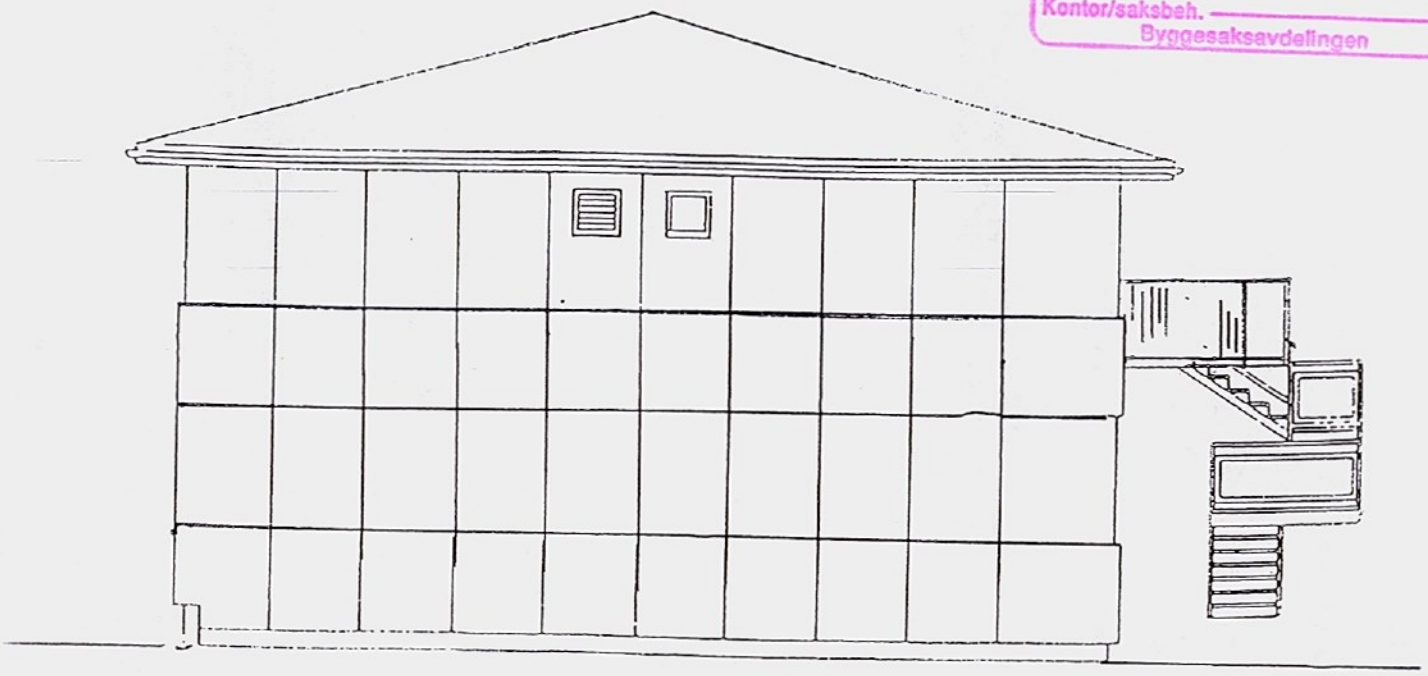
Fasade mot vest 1:100 4D

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17. JUL 00*00019566
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



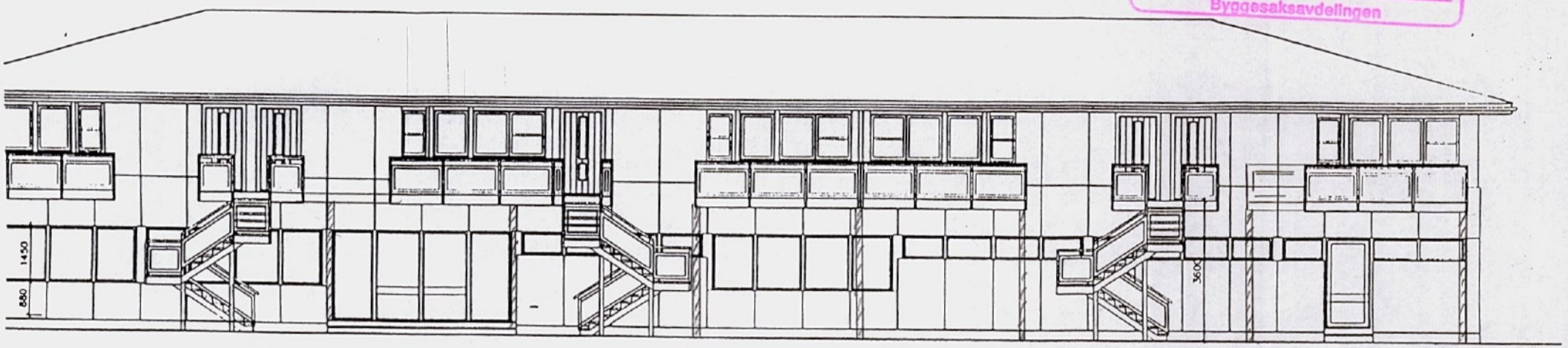
Fasade mot øst 1:100 3D

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17.JUL00*00019566
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



5D

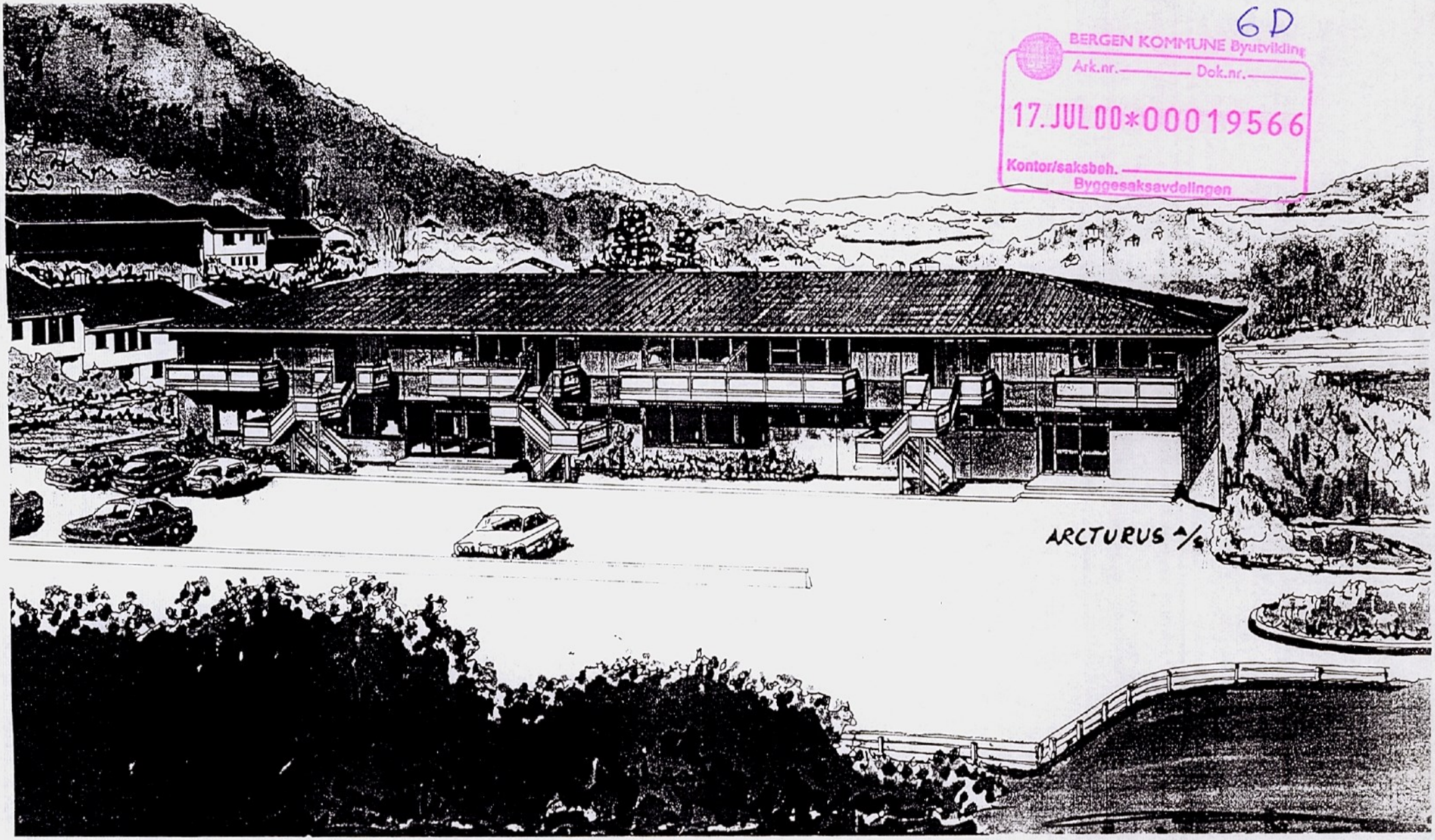
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17. JUL 00*00019566
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen




SYD

6D

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17.JUL00*00019566
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



Rekvirent iht. følgebrev
STATENS KARTVERK

## Erklæring/avtale om veirett m.m.

Undertegnede, hjemmelshavere til gnr. 148, bnr. 431, snr. 1-12 i Bergen kommune (1201), gir herved hjemmelshaverne av gnr. 148, bnr. 400 i Bergen kommune bruksrett til 13- tretten parkeringsplasser på gnr. 148, bnr. 431 i Bergen kommune, i tillegg til adkomstrett over gnr. 148, bnr. 431 til nevnte parkeringsplasser.

Parkeringsplassene skal lokaliseres som vist på vedlagte kartskisse (markert med rød farge), og ha minst samme størrelse som eksisterende oppmerking, noe som innebærer at parkeringsplassene har en minstebredde på 2,5 meter. Kartskissen utgjør en del av denne erklæring.

Det skal tas hensyn til at dersom eier av gnr. 148, bnr. 431 i Bergen kommune krever det, skal det være fri tilkomst inn til betongdekket. I så fall skal parkeringsplassen foran innkjørselen til betongdekket erstattes med en tilsvarende plass i umiddelbar nærhet(markert med grønn farge).

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 148, bnr. 431 i Bergen kommune.

Sted: Berge Dato: 7/9-2016

Jostein Michaelsen, for Nipedalen Invest AS
Org.nr. 989 059 823
Hjemmelshaver gnr. 148, bnr. 431,
snr. 1-7 i Bergen kommune

Sted: Bergen Dato: 7/9-2016

Else Magnussen,
Hjemmelshaver gnr. 148, bnr. 431,
snr. 8 i Bergen kommune

Sted: Bergen Dato: 7/9-2016

Atle Ottem,
Hjemmelshaver gnr. 148, bnr. 431,
snr. 9 i Bergen kommune

Sted: Bergen Dato: 7/9-2016

Käthe Mari Ottem
Mari Kathe Ottem,
Hjemmelshaver gnr.148, bnr. 431,
snr. 9 i Bergen kommune

Sted: Bergen Dato: 7/9-2016.

Aud Johanne Halvorsen,
Hjemmelshaver gnr. 148, bnr. 431,
snr. 10 i Bergen kommune

Sted: Bergen Dato: 7-9 2016

Ruth Viste,
Hjemmelshaver gnr.148, bnr. 431,
snr. 11 i Bergen kommune

Sted: BERGEN Dato: 7/9-16

Ken Bjarte Sørhage
Hjemmelshaver gnr.148, bnr. 431,
snr. 12 i Bergen kommune

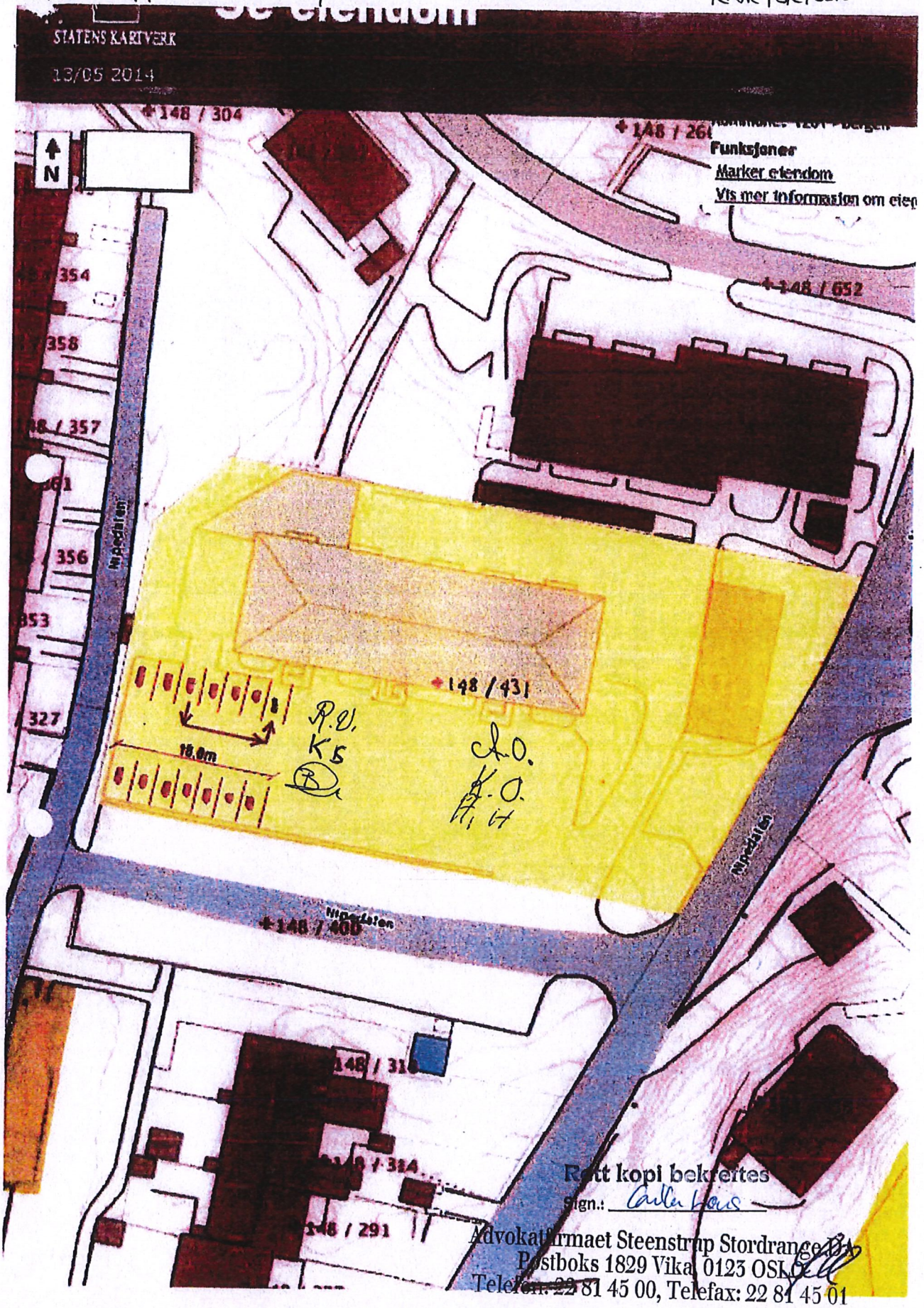
Vedlegg: Kartskisse

Rett kopi bekreftes
Sign.:

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
Postboks 1829 Vika, 0123 OSLO
Telefon: 22 81 45 00, Telefax: 22 81 45 01

Doknr: 821881 Tinglyst: 09.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDLEGG ERKLÆRING/BEVISLE OM VEIRETT M.M. : KARTSKISSE




Rett kopi bekreftes
Sign.:

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
Postboks 1829 Vika, 0123 OSLO
Telefon: 22 81 45 00, Telefax: 22 81 45 01



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.




**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.