



Eliasmarken 23



Benjamin Strømsnes Wigum

Salgsleder / Eiendomsmegler

48 88 84 00
bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
1 890 000,-

Omkostninger
19 121,-

Totalpris
1 982 121,-

Felleskostnader
4 412,- / mnd

Andel fellesgjeld
73 000,-

Boligtype/eierform
Leilighet/borettslag

Antall soverom
1

Etasje
1

P-rom / BRA
54 m² / 59 m²

Byggeår
1958

Energimerke





Eliasmarken 23 5164 LAKSEVÅG

Skap ditt eget drømmehjem! Luftige rom og solrik balkong. Tett på dagligvare, buss og Bergen sentrum. Oppussingsbehov.

Velkommen

Skap ditt eget drømmehjem. Her får du blanke ark og et strålende utgangspunkt med god planløsning, luftige rom og solrik balkong på 8,4 kvm. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje. Nærområdet er meget attraktivt med kort vei til store arbeidsplasser, dagligvarebutikk, Laksevåg senter og Bergen sentrum med alt du kan forvente av fasiliteter i Norges nest største by. Turglade vil sette pris på nærhet til fantastiske turstier mot toppen av Lyderhorn og Damsgårdsfjellet.















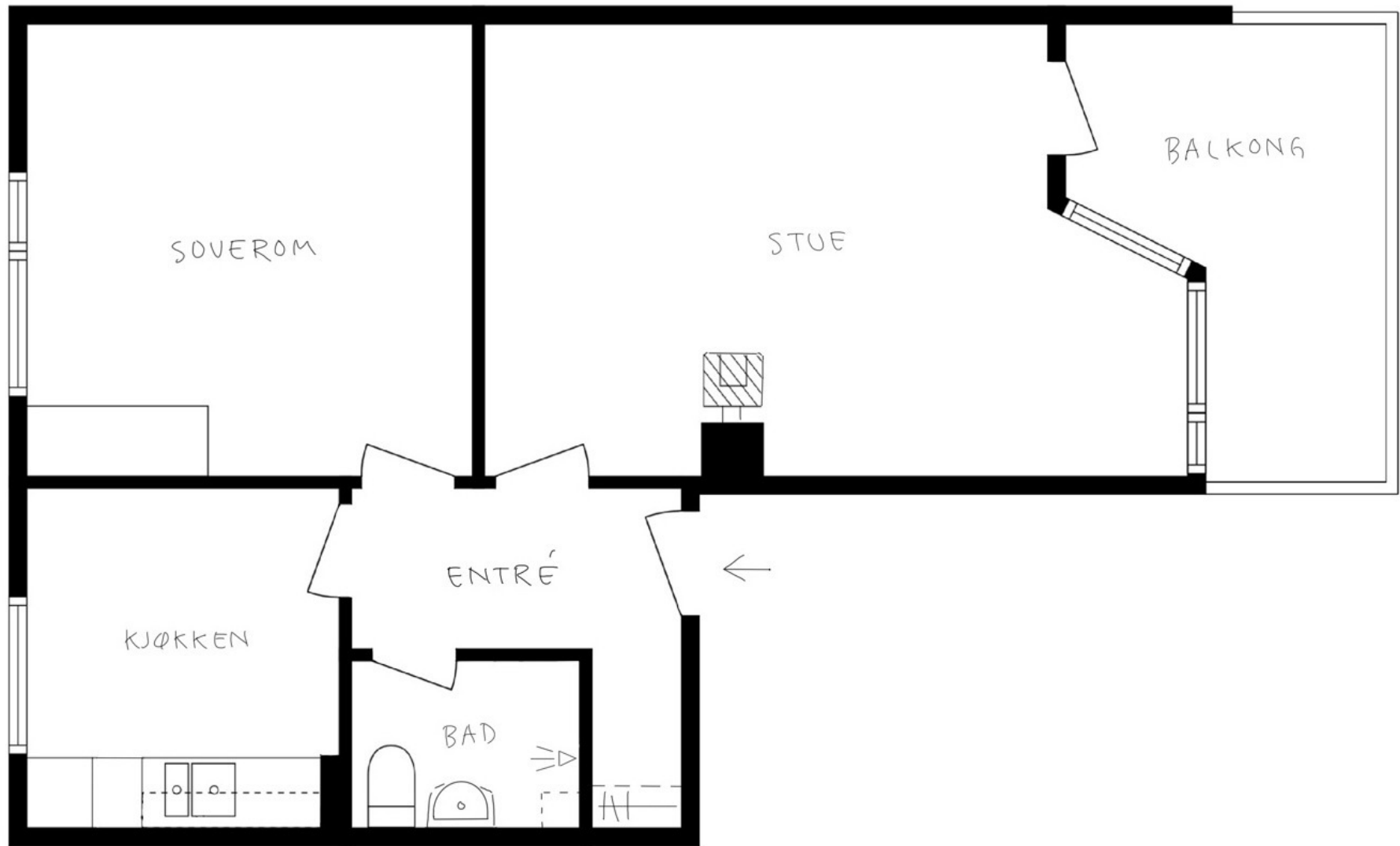








Plantegninger



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Nærområdet består av hovedsakelig tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Eliasmarken 23 bor du sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flott natur. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet, og du får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager!

Kollektivtilbudet i nærområdet er svært bra. Nærmeste busstopp ligger et steinkast unna med hyppige avganger. Her er det regelmessige avganger som tar deg til Bergen sentrum på omtrent 14 minutter. I tillegg ligger Laksevåg senter kun tre minutter unna med buss, ved bruk av linje 6 (Birkelundstoppen) eller linje 20 (Nesttun terminal). Lyngbø bussholdeplass, som ligger cirka ti minutters gange unna, tilbyr hyppige avganger for en rask reise til Bergen sentrum. Herfra har du enkel tilgang til flere busslinjer som dekker et bredt område av byen.

Den daglige handleturen tar du på Rema 1000 Nygård. Like ved REMA 1000 er også døgnåpne Shell Nygård lokalisert. På dager hvor du er på jakt etter mer enn bare dagligvare er det kort vei til Laksevåg senter med et rikt utvalg av ulike spisesteder, butikker, vinmonopol, apotek, tannlegekontor og frisørsalonger. Det er også kort kjørevei til sentrumskjernen hvor du finner alt du kan forvente av fasiliteter og servicetilbud i Norges nest største by.

For turglade er alternativene i nærområdet svært bra. Det er nærhet til Lyderhorn med sin spektakulære utsikt mot hav i vest og fjell i øst. Foretrekker du heller en rolig spasertur er Nipedalen sett som inngangsporten til Kanadaskogen. Et av Bergens flotteste tur- og rekreasjonsområder med et stort utvalg av turstier og badeplassen i Tennebekktjørna. På dager hvor du ønsker å gjennomføre treningsøkten innendørs er det kjekt med kort vei til Energi treningssenter og MOVA Laksevåg.

Kort oppsummert er beliggenheten perfekt for deg som setter pris på det impulsive livet, men samtidig ønsker et hjem hvor du kan

trekke deg tilbake etter hverdagens strabaser, knytte på deg turskoene og få utløp for glede og frustrasjon i de fantastiske friluftsområdene i nærmiljøet.

Adkomst

Se vedlagt kart.

Det blir godt skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Eliasmarken 23

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Haustbeitet Linje 85	3 min 0.2 km
Bergen busstasjon Linje 2	6 min 4.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 6.1 km
Bergen Flesland	16 min

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg og Bergen maritime V...	9 min
Laksevåg Senter	18 min

«Det er rolig, bussforbindelsene til sentrum er bra og turmulighetene er variert og gode.»



Sitat fra en lokalkjent

Skoler

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 280 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 37 klasser	15 min 1.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min 0.6 km
Bergen Private Gymnas	6 min

Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Valheim barnehage (0-5 år) 128 barn	10 min 0.7 km
Preg barnehager Lyngbø (1-5 år) 30 barn	10 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

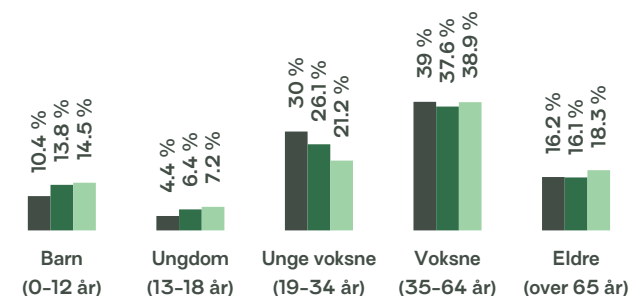
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

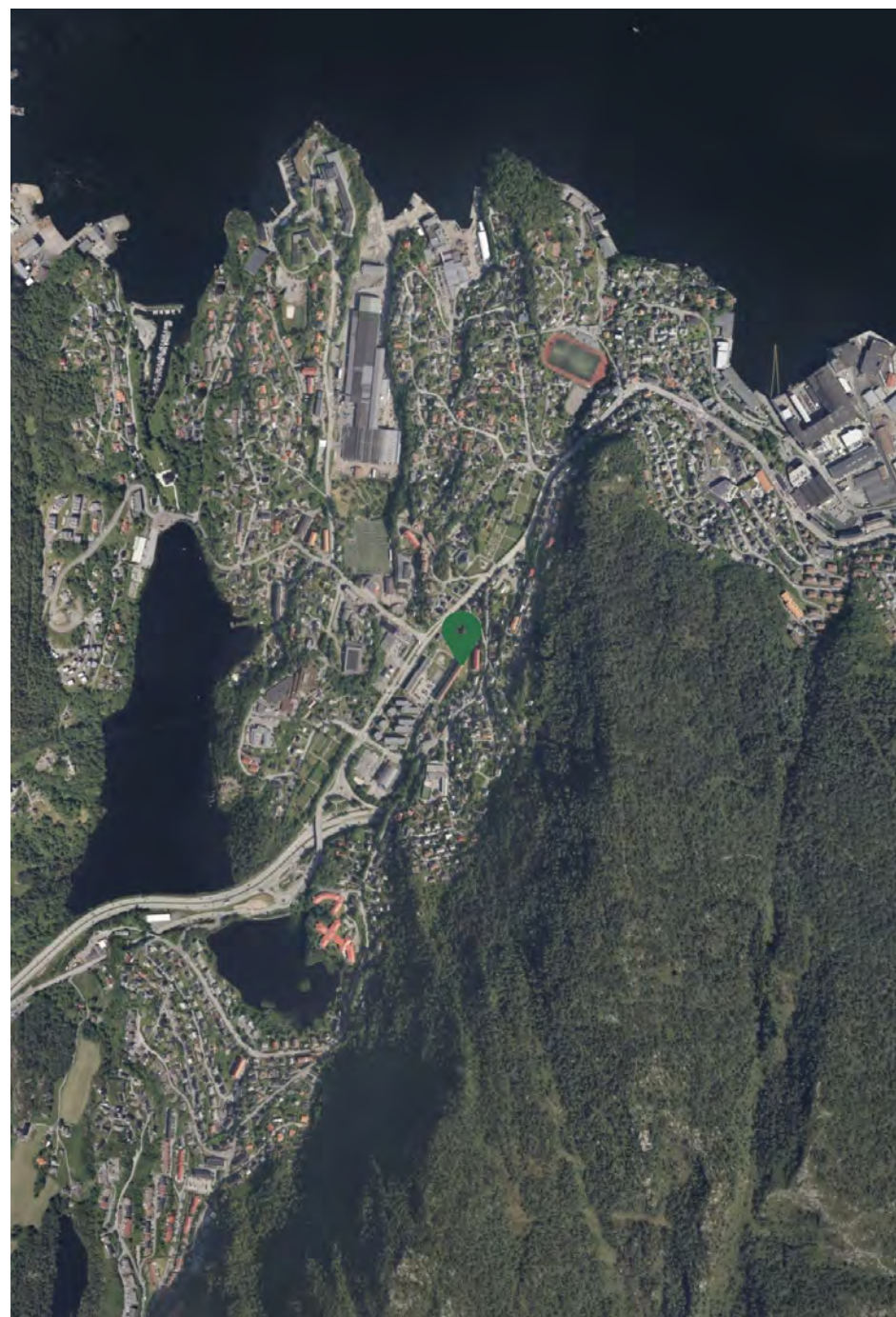
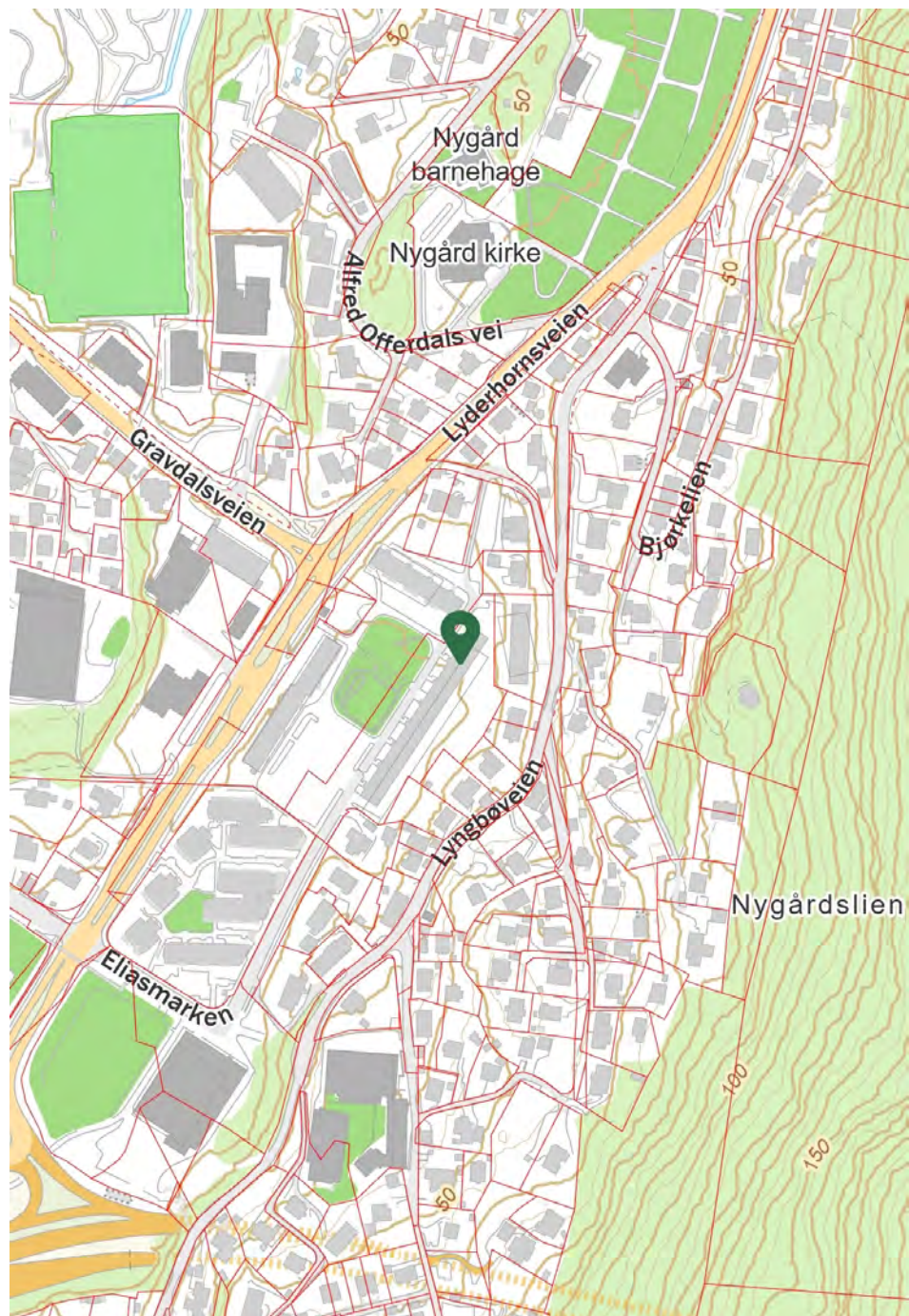
Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdslie/Eliasmarken	1 210	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Rema 1000 Nygård	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Laksevåg Senter	18 min







Informasjon
om boligen

Oppdrag

5-24-0356

Eiendom

Eliasmarken 23
5164 LAKSEVÅG
1. etasje

Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 50 Orgrnr. 950440678 i Bergen kommune Gnr 149, bnr 540.

Eier

Arny Marie Karlsen

Prisantydning

Kr 1 890 000,-

Andel fellesgjeld

Kr 73 000,- pr. 01.11.24.

Total kjøpesum

Kr 1 890 000,- (Prisantydning)
73 000,- (Andel av fellesgjeld)

1 963 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk) 9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

19 121,- (Omkostninger totalt)

1 982 121,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forretningsfører opplyser om at det er pliktig medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskap må være inngått og betalt før boligen kan overleveres ny eier og tas i bruk. Kostnad for innmelding og kontingent er opplyst å være kr 500,-.

Felleskostnader

Kr 4 412,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer:

- Renhold.
- TV/bredbånd.
- Kommunale avgifter.
- Forretningsførerhonorar.
- Forsikringer.
- Styrehonorar.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr 4 554,-.

Legalpant

Borettslaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet begrenset oppad til 2G.

Ansvarsforhold fellesutgifter

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av

felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.
Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Borettslag

Standard

En god mulighet til å skape din egen drømmeleilighet på Laksevåg. Leiligheten har behov for oppussing, men har et stort potensialt. Romløsningen er praktisk og funksjonell. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og vil skape en deilig atmosfære i leiligheten. Stuen er lys og luftig med utgang til en solrik balkong, kjøkkenet er av den riktige størrelsen og soverommet måler 15 kvadratmeter. Leiligheten har to eksterne boder som er perfekt til ekstra oppbevaring.

Borettslaget har fellesvaskeri som alle kan bruke ved å skrive seg opp på en liste.

Innhold

Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

Eksterne rom:

- Bod på loft.
- Bod i kjeller.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '59 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 59 m²
- BRA-i: 54 m² (Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue)

Øvrige arealer:

Nordvestvendt balkong, ca. 8,42 m².

Tilhørende bod i underetasje, 2,30 m².

Tilhørende bod på loft, ca. 2,99 m² og 5,98 gulvareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

54 m²

Bruksareal:

59 m²

Byggeår

1958

Antall soverom

1

Etasje

1. etasje.

Parkering

Borettslaget deler parkeringsplass med Eliasmarken1. Parkeringsplassen har ca. 97 oppmerkede parkeringsplasser og 10 ladestasjoner. Parkeringsplassen kan kun benyttes av beboere i Eliasmarken eller deres gjester. Må registrere registreringsnummeret i Vestpark sin app.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Tomteareal

6881 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

Energikarakter G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Fastmonterte varmekilder som var til stede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

UTVENDIG

TG IU | Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av opplektet sutak og betongtakstein. Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG IU | Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt oppført i betong/trekonstruksjoner med fasadeplater. Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 | Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1985/86. Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, vindu på soverom er tregt å åpne/lukke. Sprekk i ett av stuevinduene, merker etter tidligere fukt under vindu i stue. Vinduer er en del av

borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er vedtatt utskiftning av vinduer i ca. 2025. Årstall: 1985. Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er tegn på tidligere vannlekkasje under vinduer i stue. Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Overvåk området ved tidligere vannlekkasje jevnlig. Utskiftning av vinduer bør tas opp med styret i borrettslaget.

TG 1 | Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. Ukjent alder. Dørtelefon til hovedinngang. Malt altandør med blyinnfattet glass. Ytterdørene er funksjonell, åpne/lukke mekanisme fungerer tilfredsstillende. Normal bruksslitasje ifht. alder. Ytterdører er en del av borrettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt altan på ca. 8,4 m², med terrassebordsdekke på betongdekke. For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre under terrassedekke jevnlig. Rekkverk høyde 99 cm. Normal bruksslitasje ifht. alder. Normalt vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 3 | Overflater

Gulv: belegg, tregulv og fliser. Vegger: malte plater, tapet/strie, malt betong. Innvendig tak: malt betong. Leiligheten står overfor en total rehabilitering. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

TG 2 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Registrerte skjevheter er ikke unormalt basert på alder og konstruksjon. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 | Radon

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "Høy " (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU). Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Andre tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

TG IU | Pipe og ildsted

Kamin antatt fra byggår med mursteinspipe. Pipe er ikke kontrollert, den er del av borettslagets vedlikeholdsansvar. 01.01.2020 ble det innført forbud mot fyring i oljekamin som bruker vanlig fyringsolje eller parafin. Det antas at kaminen må erstattes med en vedovn.

TG 3 | Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Eldre dører moden for utskiftning. Baderomsdør har betydelig fuktskade. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

VÅTROM > BAD

TG 3 | Generell

Generell beskrivelse: Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i tilstand samt at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år). Gulv: mosaikkfliser. Vegger: tapet. Innvendig tak: malt betong. Sluk av støpejern. Bad har trolig ingen tettesjkt. Rommet inneholder dusjhode på vegg, servant, varmtvannsbereder. Speil over servant.

Avtrekk via setnralt avtrekk, tilluft via spalte i dør. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjkt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilståttende vegger av antatt stående plank. Våtrommet har også synlig rørføringer. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringdagen.

KJØKKEN

TG 2 | Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggår. Kjøkken mangler hvitevarer. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering av kjøkken til dagnes forventede standard.

TG IU | Avtrekk

Kjøkkeninnredning mangler kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 | Vannledninger

Vannledninger av kobber. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 | Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsnett er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 | Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vindu og yttervegg. Antatt sentralt avtrekk fra våtrom.

TG 2 | Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter installert på vegg på bad. Ukjent alder. Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Andre tiltak: Det må påregnes utskiftning av varmtvannsberederen i leiligheten.

TG 2 | Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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. Felles sikringskap plassert i felles gang.

TG 0 | Branntekniske forhold

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

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

Formuesverdi

Kr 614 182,- som primærbolig og kr 2 333 891,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader, strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via privat vei og kommunal vei. Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? Ja.

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? Ja.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 26.10.1994. Attesten gjelder rehabilitering.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i ytre fortettingssone.

For eiendommen gjelder følgende planer:

KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

- PlanID: 65270000. Dekningsgrad: 100 %

KOMMUNEDELPLAN(ER): LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

- PlanID: 65110000. Dekningsgrad: 100 %

KOMMUNEDELPLANER UNDER ARBEID:

KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

- PlanID: 64090000. Dekningsgrad: 100 %

REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN: LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

- PlanID: 40270000. Dekningsgrad: 72,9 %

Arealformål i kommuneplanen:

- PlanID: 65270000. 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Ytre fortettingssone. Y. Dekningsgrad: 100 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- PlanID: 65270000. KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone.

Dekningsgrad: 9,0 %

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

Utleieadgang

Utleieadgang: Styreleder opplyser om at utleie må søkes om etter dagens regler.

Informasjon om borettslaget

ELIASMARKEN BORETTSLAG

950440678

c/o StorBergen Boligbyggelag, Vestre Strømkai 7, 5008

BERGEN

Forretningsfører opplyser om følgende:

- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

- Felleskostnadene øker med 4% fra januar 2025.

Styreleder opplyser om følgende:

- Borettslaget skal rehabiliteres i 2025 da blir det nye fasader, dører, vinduer, balansert ventilasjon, varmpumpe, male trappeganger og inngangspartier.

- Det vil medføre økning i felleskostnader og fellesgjeld med estimert ca. 1500- 2000 kr pr mnd. etter dagens rentenivå. Vi har ikke helt nøyaktig per i dag hvor mye vi må låne, dette er noe vi holder på med i disse dager, så vi vet mer på nyåret.

- Vi hadde rørfornyning av avløpsrør i 2016, det er ingen planer om bytte vannrør og det elektriske anlegg.

- I felleskostnadene er det inkludert en grunnpakke nettverk og TV signal levert av Telenor, ønsker de flere kanaler eller høyere hastighet må de påkoste dette selv.

- Det er forøvrig vaskeri på loftet som beboer kan bruke ved å skrive seg opp på en liste, det er gratis å bruke vaskeri.

- Vi har en deltids vaktmester og avtale med wikholm for plenklipping, og egen brøyteavtale.

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. ses hos megler.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Ja. Utlyst i forkant.

Styregodkjenning

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Forretningsfører

OBOS.

Dyrehold

Dyrehold: Er tillatt etter søknad til styre og godkjenning av andelseiere i oppgangen.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenr: HANBAN-95287211385

Type: S

Restsaldo: 5.142.054,-

Restløpetid: 13 år. 9 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,24 %

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Diverse

Oppdragsansvarlig gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen som legges ut for salg de siste 5 år.

Oppdragsgiver har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen utover det som fremkommer av tilstandsrapport og annen offentlig informasjon. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig. Det vil heller ikke bli ytterligere vasket ut til overtagelse. Dette vil også være en del

av kontraktsvilkårene.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på utvendig: vinduer. Innvendig: radon og etasjeskille/gulv mot grunn. Kjøkken: overflater og innredning. Tekniske installasjoner: avløpsrør, varmtvannstank, vannledninger og elektrisk anlegg. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på innvendig: overflater og innvendige dører. Våtrom: generell. Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Markus Gilmore. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Eiendomsmegler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris er avtalt til kr 47 500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 12 750,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 400,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Markus Gilmore.

Tilstandsrapport

02.12.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3–10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg. Tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Finansiering

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Eiendomsmegleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Formaliteter

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i

felleskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der.

Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren kan overlate bruken til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje. Borettslaget kan fastsette i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og i tillegg arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i laget.

Fellesgjeld og felleskostnader

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen – som kan være fra 50 – 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen. Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet

kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene.

Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld ?

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs.at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

Ansvarlig Megler

Salgsleder / Eiendomsmegler Benjamin Strømsnes Wigum
Mobil 48 88 84 00
E-post bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1
Torgallmenningen Eiendomsmegling AS
Marken 19, 5832 Bergen
Org.nr: 990975299
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 02.12.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet
Eliasmarken 23, 5164 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 149, bnr. 540
Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.11.2024 Rapportdato: 02.12.2024 Oppdragsnr.: 20790-1281 Referansenummer: GK1746
Autorisert foretak: MG Byggtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore Vår ref: Markus Gilmore



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke. Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn. MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

Markus Gilmore

Markus Ellingsen Gilmore
Uavhengig Takstingeniør
mg@mgbyggtaast.no
932 61 609



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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

Målen 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-Verdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger:

Fullmektig har rekvirert tilstandsrapport av boligen. Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1958), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

Egenskaper:

Egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmesolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1958, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering:

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, vurderes å være et renoveringsobjekt. Eier har bodd i boligen siden 1970.

Det må påregnes oppgradering og vedlikehold av leiligheten.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1958

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein. Yttervegger antatt oppført i betong/trekonstruksjoner med fasadeplater. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1985/86.

Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, vindu på soverom er tregt å åpne/lukke. Sprekk i ett av stuevinduene, merker etter tidligere fukt under vindu i stue.

Det er vedtatt utskifting av vinduer i ca. 2025. Brann- og lydklassifisert entredør. Ukjent alder.

Dørtelefon til hovedinngang. Malt altandør med blyinnfattet glass. Nordvestvendt altan på ca. 8,4 m², med terrassebordsdekke på betongdekke. Rekkverk høyde 99 cm.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gulv: beleg, tregulv og fliser. Vegger: malte plater, tapet/strie, malt betong. Innvendig tak: malt betong. Innvendig har boligen finerdører. Leiligheten står overfor en total rehabilitering. Etasjeskiller av betongdekke. Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU). Kamin antatt fra byggår med mursteinspipe. Pipe er ikke kontrollert, den er del av borettslagets vedlikeholdsansvar. 01.01.2020 ble det innført forbud mot fyring i oljekamin som bruker vanlig fyringsolje eller parafin. Det antas at kaminen må erstattes med en vedovn.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i tilstand samt at våtrommet har passert forventet levetid. Gulv: mosaikkfliser. Vegger: tapet. Innvendig tak: malt betong.

Sluk av støpejern. Bad har trolig ingen tettesjkt. Rommet inneholder dusjhode på vegg, servant, varmtvannsbereider. Speil over servant. Avtrekk via setnralt avtrekk, tilluft via spalte i dør. Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilståttende vegger av antatt stående plank. Våtrommet har også synlig rørføringer.

Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggår. Kjøkken mangler hvitevarer. Mangler kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.

Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Synlige avløpsrør av støpejern og plast. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vindu og yttervegg. Antatt sentralt avtrekk fra våtrom. Varmtvannsbereider på 110 liter installert på vegg på bad. Ukjent alder. Varmtvannsbereider har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereider på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget.

Felles sikringsskap plassert i felles gang. Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringsskap med automatsikring og automatisk strømavleser. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Mangler bakdekksel i sikringsskapet. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg. Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

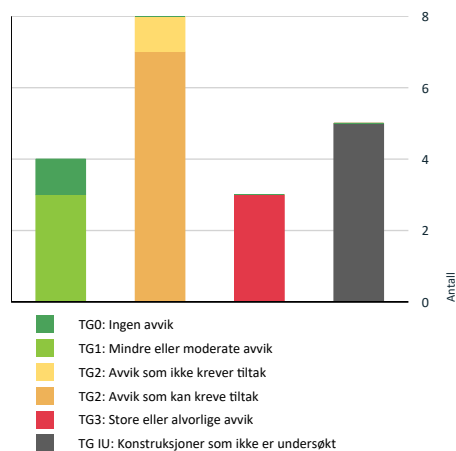
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger datert 30.05.1958 fremvist av megler.

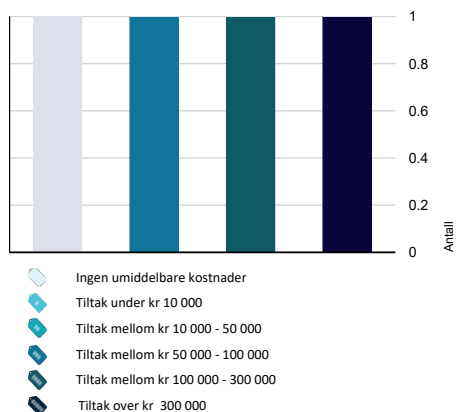
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner fra leilighetens innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer.

Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til leilighetens innside, samt eventuelle fellesdeler og tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner vurderes ikke, men kan likevel være enkelt beskrevet om det er naturlig.

Rommens bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

Det forutsettes at evt. nye eiere har lest og satt seg inn i egenerklæringen, da informasjon i denne ikke nødvendigvis er medtatt i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 25.11.2024

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygg og eiendom utfra alder/ konstruksjon. Jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

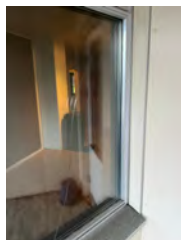
Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er tegn på tidligere vannlekkasje under vinduer i stue.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Overvåk området ved tidligere vannlekkasje jevnlig. Utskiftning av vinduer bør tas opp med styret i borrettslaget.



TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. Ukjent alder. Dørtelefon til hovedinngang.
Malt altandør med blyinnfattet glass.
Ytterdørene er funksjonell, åpne/lukke mekanisme fungerer tilfredsstillende.
Normal brukslitasje ifht. alder. Ytterdører er en del av borrettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt altan på ca. 8,4 m², med terrassebordsdekke på betongdekke.
For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre under terrassedekke jevnlig.
Rekkverk høyde 99 cm. Normal brukslitasje ifht. alder. Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: belegg, tregulv og fliser.
Vegger: malte plater, tapet/strie, malt betong.
Innvendig tak: malt betong.

Leiligheten står overfor en total rehabilitering.

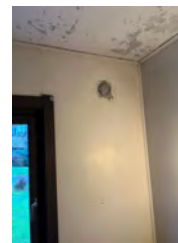
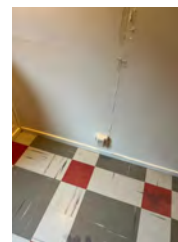
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Registrerte skjevheter er ikke unormalt basert på alder og konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.
Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "Høy" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Vurdering av avvik:

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

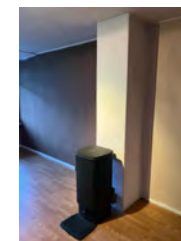
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

TG III Pipe og ildsted

Kamin antatt fra byggår med mursteinspipe. Pipe er ikke kontrollert, den er del av borettslagets vedlikeholdsansvar. 01.01.2020 ble det innført forbud mot fyring i oljekamin som bruker vanlig fyringsolje eller parafin. Det antas at kaminen må erstattes med en vedovn.



TG 3 Innvendige dører

Innendig har boligen finerdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Eldre dører moden for utskiftning. Baderomsdør har betydelig fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Generell beskrivelse:

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i tilstand samt at våtrommet har passert forventet levetid.

Gulv: mosaikkfliser. Vegger: tapet. Innvendig tak: malt betong. Sluk av støpejern. Bad har trolig ingen tettesjkt. Rommet inneholder dusjhode på vegg, servant, varmtvannsbereder. Speil over servant. Avtrekk via setnralt avtrekk, tilluft via spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjkt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilståttende vegger av antatt stående plank. Våtrommet har også synlig rørføringer. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggår. Kjøkken mangler hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av kjøkken til dagens forventede standard.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1J Avtrekk

Kjøkkeninnredning mangler kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber. Rørnlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsnett er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vindu og yttervegg. Antatt sentralt avtrekk fra våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter installert på vegg på bad. Ukjent alder. Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

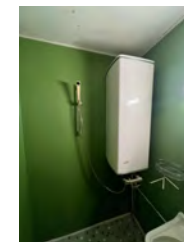
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av varmtvannsberederen i leiligheten.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Felles sikringskap plassert i felles gang.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringskap med automatsikring og automatisk strømvaleser. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Mangler bakdekseil i sikringskapet. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Sjekk boligmappa.no for samsvarserklæringer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 ikke er utført el-kontroll de siste 5 år. Det anbefales derfor at det rekvireres el-kontroll.

Generell kommentar

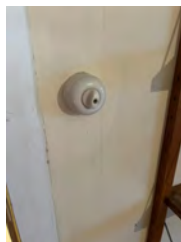
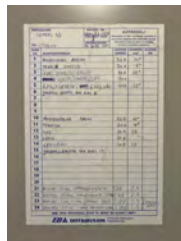
Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget, heller ikke registrerte varmgang i sikringer på befaringdagen.

På et generelt grunnlag anbefales det at alle eldre anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker.

Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

TG 2 settes grunnet alder på det skjulte anlegget og leilighetens utstyr, og manglende eltilsynsrapport de siste 5 år.

Det må påregnes oppgraderinger og utskiftninger av det elektriske anlegget.



Te 0 Branntekniske forhold

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

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

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

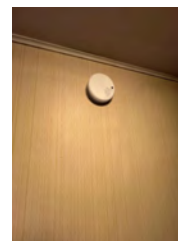
Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Tilstandsrapport

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

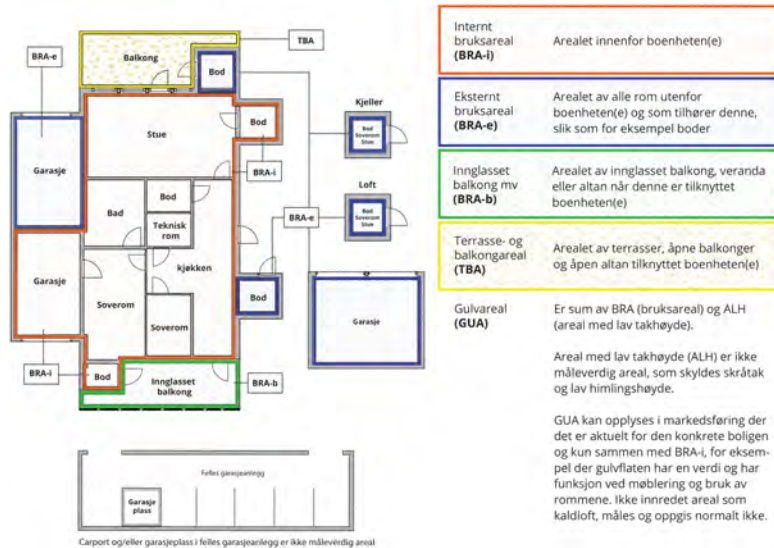
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	54			54	8		54
Underetasje		2		2			2
Loft		3		3		3	6
SUM	54	5			8	3	62
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
Underetasje		Tilhørende bod i fellesareal	
Loft		Tilhørende bod i fellesareal	

Kommentar

Arealer i tabell angis i hele m² og er avrundet. Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted og bruken av rommet. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er godkjent ihht. til bruken.

Nettoarealer rom:

Gang, ca. 4,8 m². Bad, ca. 2,9 m². Kjøkken, ca. 7,6 m². Soverom, ca. 15,0 m². Stue, ca. 21,6 m².

Merk.

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 2 m² av bruksarealet.

Øvrige Arealer:

Nordvestvendt balkong, ca. 8,42 m².

Tilhørende bod i underetasje, 2,30 m².

Tilhørende bod på loft, ca. 2,99 m² og 5,98 gulvareal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger datert 30.05.1958 fremvist av megler.

Eliasmarken 23, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 149 - Bnr 540
4601 BERGEN

MG Byggtakst AS
Furubotn 15
5101 EIDSVÅGNESET



Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	54	5

Kommentar

Borettslagsleilighet Tilhørende bod i underetasjen, ukjent m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	149	540		0	6880.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eliasmarken 23

Hjemmelshaver

Eliasmarken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/ELIASMARKEN BORETTLAG	950440678	H0102	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Karlsen Army Marie

Eliasmarken 23, 5164 LAKSEVÅG
Gnr 149 - Bnr 540
4601 BERGEN

MG Byggtakst AS
Furubotn 15
5101 EIDSVÅGNESET



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

50

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:		0	
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0	
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Årsregnskap blir ikke kontrollert ved tilstandsrapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Nygård, like ved Laksevåghallen. Gangavstand til barne- og ungdomsskole. Matbutikk og bensinstasjon like ved. Kort avstand til kollektivtransport. Turmuligheter i området som eksempelvis Damsgårdsfjelet og Lyderhorn. Øverst i Nipedalene finner man badebass og turområde rundt Tennebeekktjønn. Ca.10 min kjøring til Bergen sentrum og Vestkanten storsenter samt Håkonsvern.

Adkomstvei

Offentlig til privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via felles private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via felles private stikkledninger.

Regulering

Planområde
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelse dato: 4/9/1964
Lovreferanse: 2 - BL 1924
PlanID: 40270000
Forlagsstiller:
Kunngjøringsdato:
Planregister: Mer informasjon
PBE Saksinnsyn: Mer informasjon

For nærmere informasjon se salgspappgaven, www.bergenskart.no eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 6 880,50 m².
Fellesarealet er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og p-plass, interne stier, bed/beplantninger, plen, lekeområde, naturområder og trær.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Mulighet for innstallering av vedovn.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass for borettslaget.

Bebyggelsen

Utover borettslagets boligblokker, består området av flermannboliger og rekkehus.

Standard

Borettslagsleilighet med eldre standard på utstyr, innredninger og overflater. Leiligheten ligger i 1. etasje.

Leilighetens innvendige overflater og gulvareal:

Gang, ca. 4,8 m². Takhøyde 2,49.

Gulv: belegg. Vegger: tapet. Tak: malt betong.

Bad, ca. 2,9 m². Takhøyde 2,49.

Gulv: mosaikkfliser. Vegger: tapet. Tak: malt betong.

Kjøkken, ca. 7,6 m². Takhøyde 2,49.

Gulv: belegg. Vegger: malte flater. Tak: malt betong.

Soverom, ca. 15,0 m². Takhøyde 2,50.

Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malt betong.

Stue, ca. 21,6 m². Takhøyde 2,48.

Gulv: belegg. Vegger: strie. Tak: malt betong.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

Siste hjemmelovergang

År

1970

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.05.1958	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	27.11.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
www.bergenskart.no	27.11.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

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 dampspærren 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

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: Bygverkets 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: 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 omsluttete 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 intern 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.
- Areal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/GK1746>

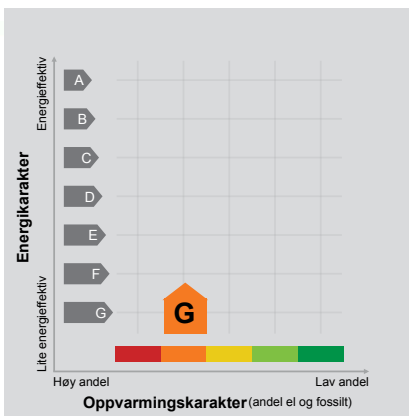
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Eliasmårken 23
Postnummer	5164
Sted	LAKSEVAG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	540
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139618130
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energijattest-2024-53542
Dato	22.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/tilretteliggende-opplysninger>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Prislisten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 ikke 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Eliasmarken 23

2. Postadresse *

5164

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Arny Marie Karlsen

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Kirsten Hallgerd Karlsen

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

1970

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

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.

ja

7. Driver nåværende eier med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Borettslag, leilighet ligger i høy 1. etg. balkong. Må totalrenoveres. Kort vei til buss og butikker

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring



Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere



Kirsten Hallgerd Karlsen
9578-5999-4-1296887

2024-11-25 14:49:12Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Eliasmarken 23 (Fullmakt).pdf SHA256: 6d92a2f9d6eb3cbf36ba88540282f10d7f012583742415131a099c11416382cf

Addo Sign identifikasjonsnummer: 86e0ddae-0cf9-488d-8433-d0e674dea08c



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tillegg de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Vedtekter

for ELIASMARKEN Borettslag org nr 950440678

tilknyttet Obos

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02. november 1964, sist endret den, 21. april 2004. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39. sist endret 17. mars 2015 Endret 15.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Eliasmarken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, men står fritt i valg av forretningsfører. Styret velger og engasjerer forretningsfører på vegne av laget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har SB rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal sette frem skriftlig for avhender og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimeelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereider) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(7) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(8) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(3) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(i) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ELIASMARKEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og har som hensikt å fremme godt miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg ovenfor deg. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være felles for hele borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten og andelseiere bes gjøre seg kjent med disse ved innflytting samt å informere evt. Leietakere om disse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO	Etter klokken 23:00 skal det i den grad det er mulig være ro i borettslaget og i leilighetene. Skal du arrangere fest bør man informere naboer på forhånd.
MUSIKK	Bruk av musikkanlegg, TV og lignende må avpasses slik at det ikke sjenerer naboer. Sang og musikkundervisning i leiligheter krever styrets tillatelse.
PARABOL	Det er forbudt med parabolantenne. Ingenting må settes opp i rømningsveiene.
BANKING OG BORING	Arbeid av denne typen kan bare utføres i tidsrommet mellom klokken 08:00 – 20:00 på hverdager. Det samme gjelder musikkøvelser.
LÅSING	Gatedører skal til enhver tid være avlåst.
PRIVAT RENHOLD	Banking og risting av tepper, matter, o.l. skal ikke utføres fra balkong eller vindu. Det skal ikke legges ut mat på bakken utenfor blokken til fugler da dette tiltrekker skadedyr.
VIFTE	Det er ikke lov å montere elektrisk avtrekksvifte på badet.
FELLESGANGER	I fellesgangene skal det ikke oppbevares private eiendeler da disse fungerer som rømningsveier ved nødssituasjoner som brann.
BOSS	Alt boss og avfall skal legges i beholdere/kontainere som er levert av renholdsverket. Bosset skal være pakket i egnet pose før de legges i avfalls kontainer. Borettslaget har kildesortering for papir/plast samt matavfall.

Avfall skal ikke plasseres utenfor kontainere, hvis kontainer er full så må evt en annen kontainer benyttes.

SKADER/MANGLER	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret.
HUSDYRHOLD	Dyrehold er tillatt etter godkjenning fra styret. Eget søknadsskjema finnes nedenfor.
VASKERIENE	Vaskeriene kan kun benyttes i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 18.00 på lørdager. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager. Regler for bruk og renhold av vaskeriet er slått opp i eget skriv på vaskeriet.
PARKERING	Borettslaget deler parkeringsplass med Eliasmarken I. Parkeringsplassen har ca. 97 oppmerkede parkeringsplasser. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser, innenfor rubrikk. Scootere, motorsykler el. Har egne oppmerkede plasser som må benyttes. Plasser markert med EL-lading kan kun benyttes av EL- biler. Hensetting av kjøretøy uten skilter er ikke tillatt. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre borttauing av kjøretøyet for eiers regning. Parkeringsplassen kan kun benyttes av beboere i Eliasmarken eller deres gjester. Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort parkeringsplasser. Vis hensyn når du kjører i borettslaget!
MARKISER	Ved oppsetting av markiser må dette søkes styret.

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt. Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Bergen 07. November 2024
Styret i Eliasmarken Borettslag

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede.....leil. nr.....
tlf.....
søker herved om å holde.....Begrunnelsen en.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler om dyrehold i borettslaget.

Erklæring

1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grønplanter mv.
3. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier plener i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene.

Bergen den...../..... Andelseiers underskrift.....

NB! Utfylt naboerklæring på baksiden

-
1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av.....
.....

Bergen den...../..... Styrets leder

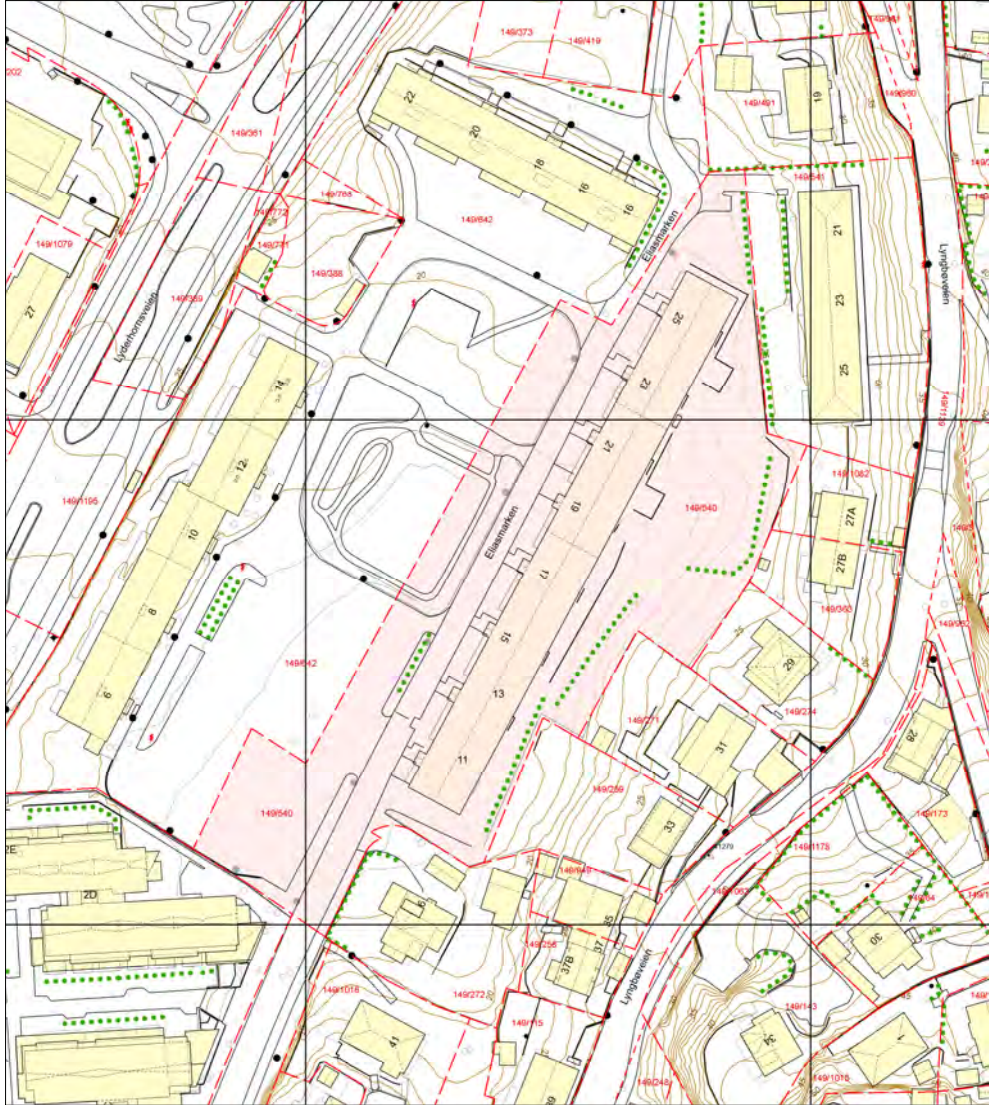


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 22.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/540/0/0
Adresse: Eliasmarken 23, 5164 LAKSEVÅG m.fl.



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/540/0/0
Adresse: Eliasmarken 23, 5164 LAKSEVÅG



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/540/0/0
Utlistet 22. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260612613	Grunneiendom	0	Ja	6 880,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40270000	30	LAKSEVÅG, YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.09.1964		72,9 %
40270002	31	LAKSEVÅG, GNR 149, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.03.1974		24,5 %
4930000	30	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 115, 261 OG 272, YTRE NYGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.03.1978		2,5 %
40271201	31	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNVEIEN 40	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.01.2006	200513317	< 0,1 % (5018,3 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40271201	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40270004	31	LAKSEVÅG, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, ENDRET Plassering av TVERRBLOKKEN	23.05.1967	
40270005	31	LAKSEVÅG, YTRE NYGÅRD, SjøKRINGLEBAKKEN	23.05.1967	

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingszone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40250000	30	LAKSEVÅG, NYGÅRDSLIE, REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN	3	-
40250101	31	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 5 MFL, NYGÅRDSLIE BOLIGOMRÅDE	3	202221832
40260000	30	LAKSEVÅG, GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN	3	-
40250100	30	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 5 OG 29 MFL, NYGÅRDSLIE BOLIGOMRÅDE	3	200111522
64830000	35	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 1139 MFL, LYNGBØVEIEN	3	201516982
5290000	30	LAKSEVÅG, FV 192 GRAVDALSVEGEN	3	-
66210000	35	LAKSEVÅG, GNR 146 BNR 9 MFL, LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG	2	202220556
71130000	35	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 4 MFL, SIMONSVIKEN NÆRINGS-PARK	1	202224304
64150000	35	LAKSEVÅG, GNR 149 BNR 4 MFL, SIMONSVIKEN NÆRINGS-PARK	5	201419106

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
149/115	139614933-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangssettingstillatelse	26.02.2024	202315368

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 22. november 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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 klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0

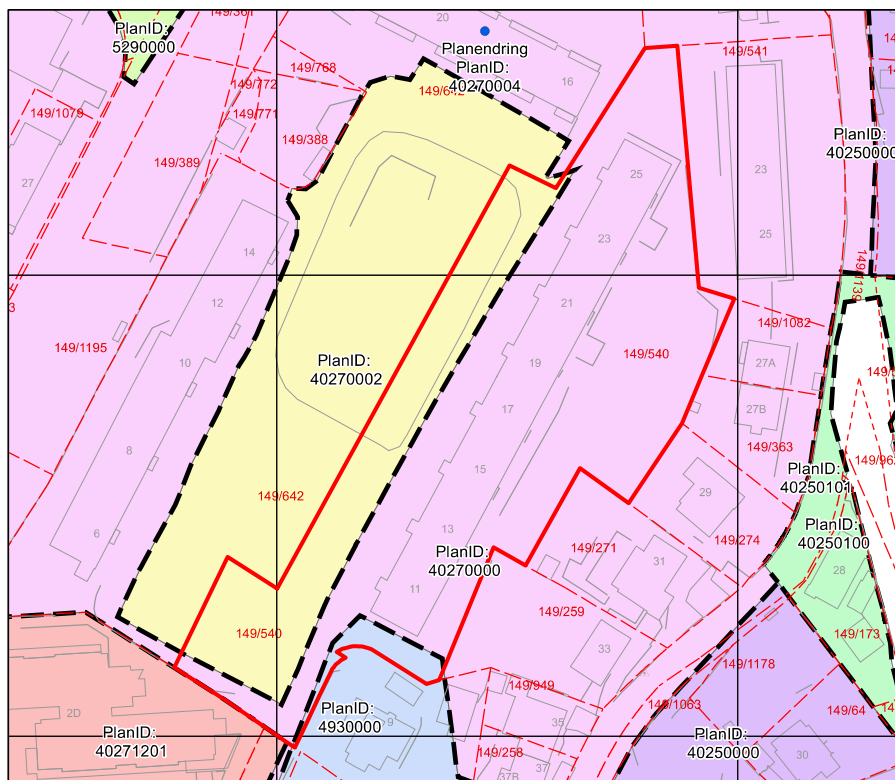
Adresse: Eliasmarken 23 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

40270000, 40270002, 40271201, 4930000

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Arealplan-ID: 40270000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.11.2024

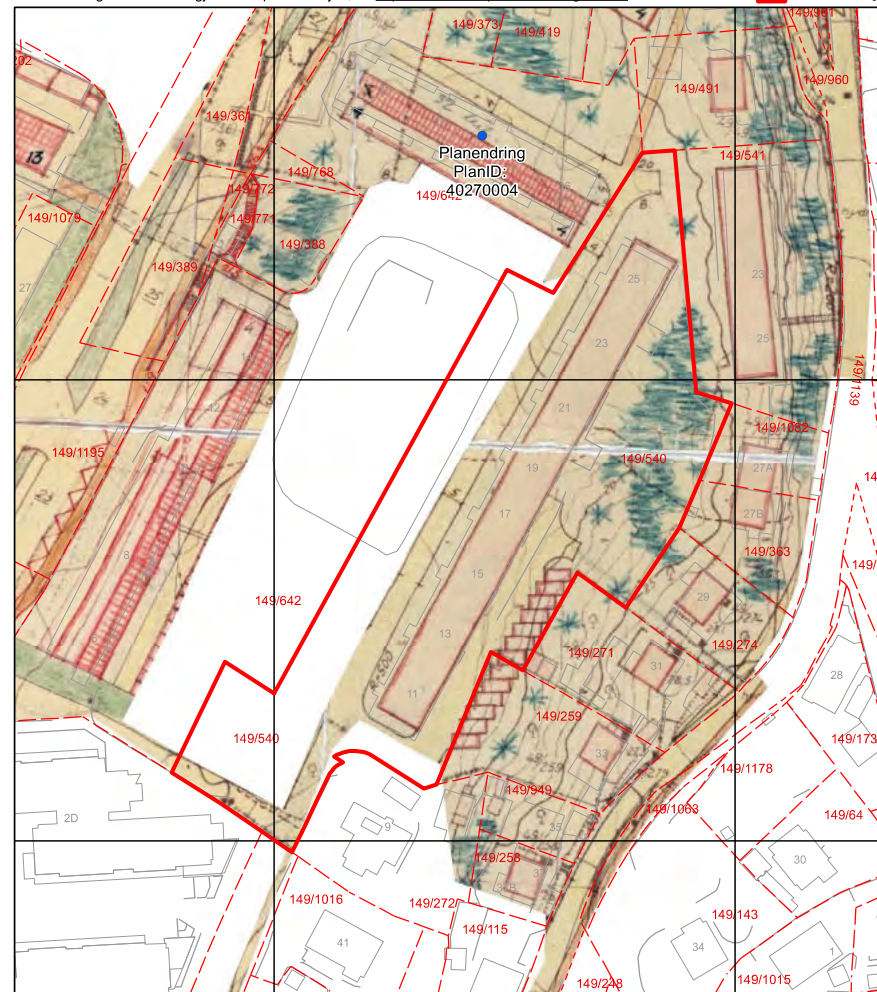
Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0

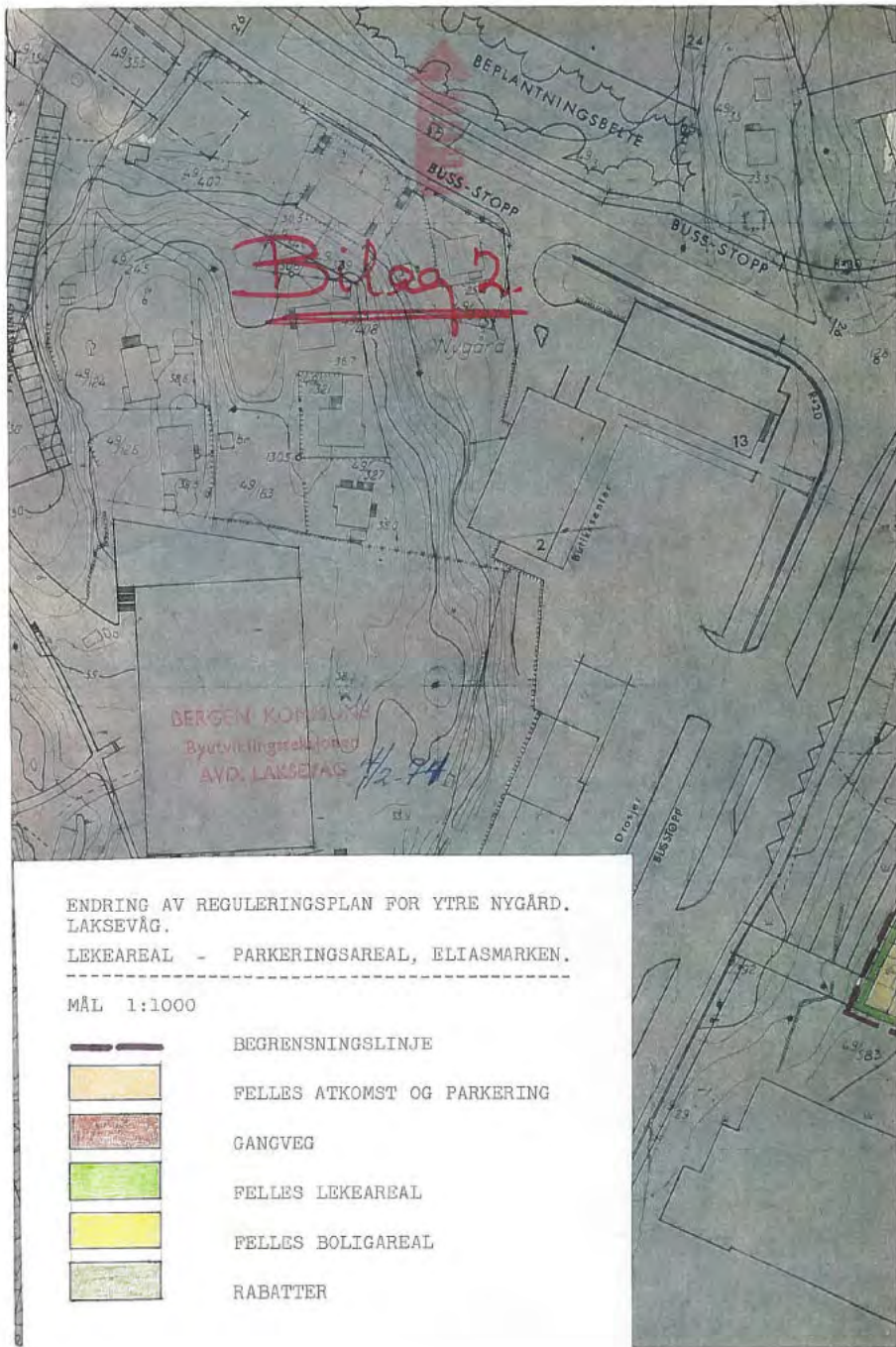
Adresse: Eliasmarken 23 m.fl.

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

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

Eiendomsmarkering





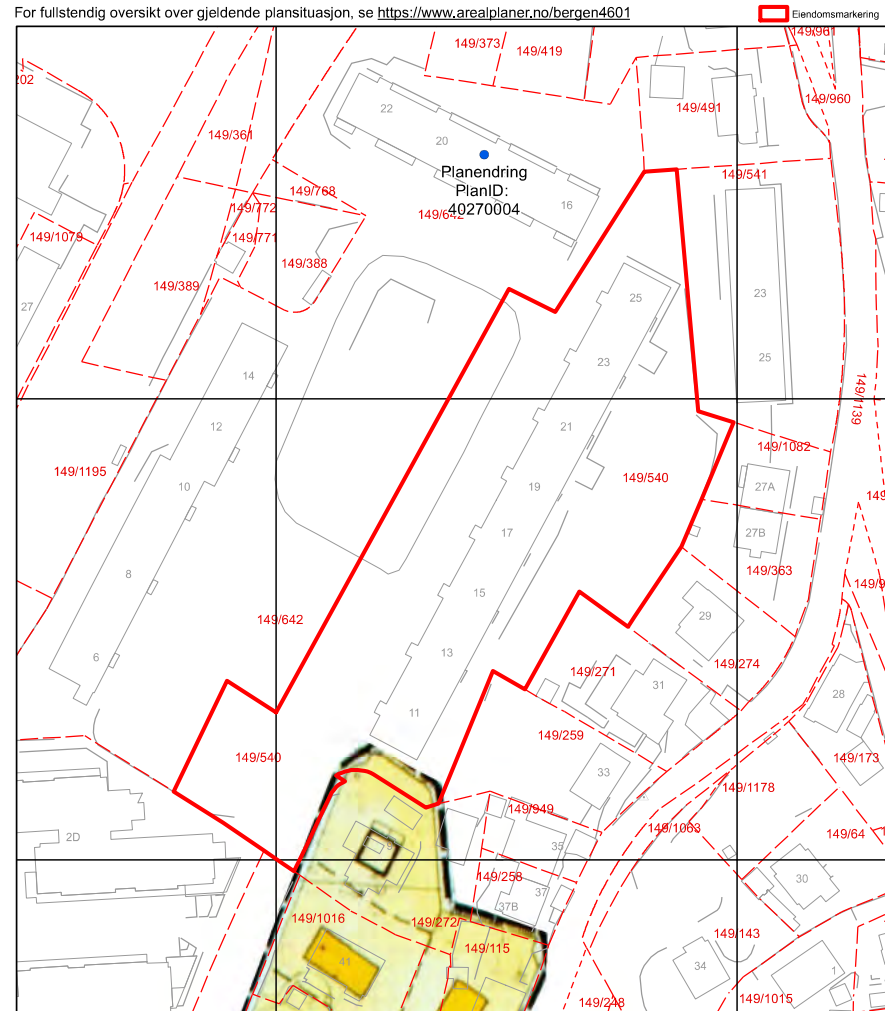
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4930000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0
 Dato: 22.11.2024 Adresse: Eliasmarken 23 m.fl.



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




nr. 7130000


BYGGEOMRÅDER

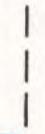
 Boliger


STREKSYMBOLER

 Planens begr.

ANDRE BESTEMMELSER


 Regulert bebyggelse 1etg.

 Tomtegrense.

 Eksisterende bebyggelse som beholdes.

**LAKSEVÅG G.NR.49 B.NR.115, 261
OG 272.**

Forslag til endret reguleringsplan.

 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen <i>R-4-493-00-00</i>	Mål: 1:1000	Planl. BH
	Arkiv nr. 504.4	Tegn. nr.
		Dato 25.5.77
		Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 1.juli 1977. *Stav Nelli.*

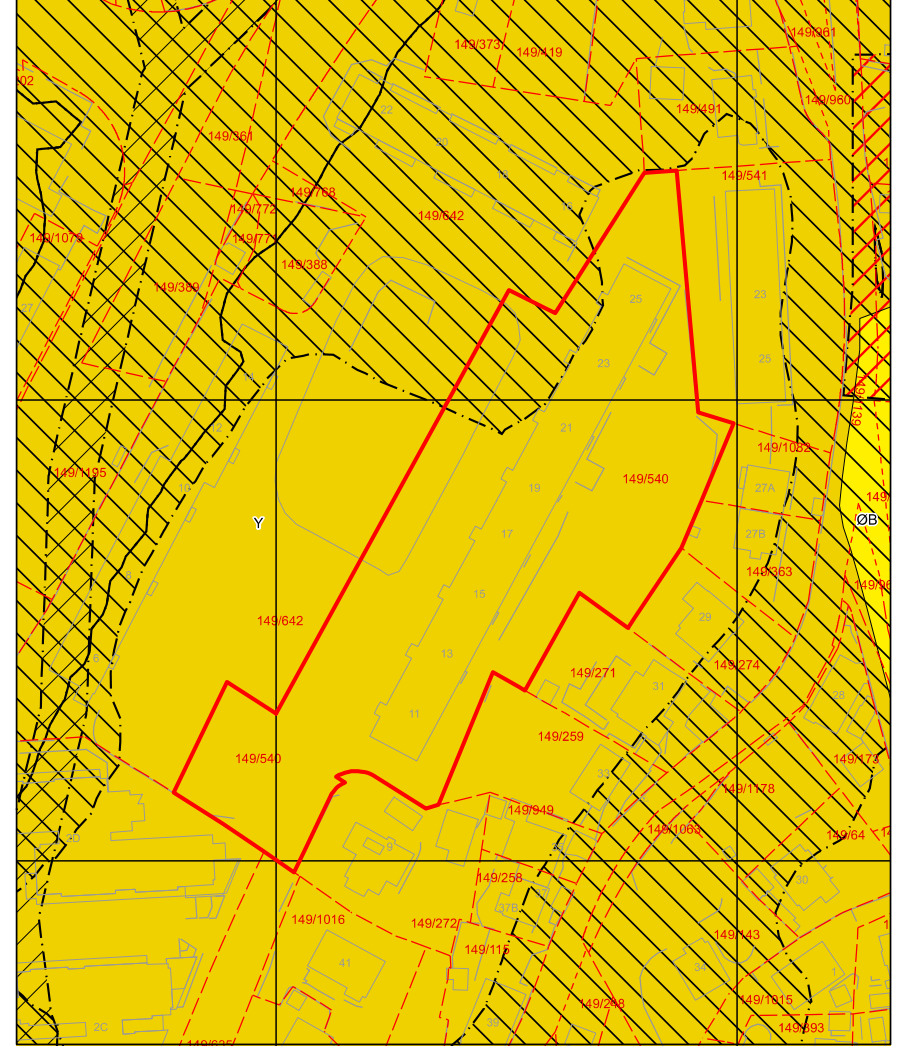


Kommuneplanens arealdel








Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/540/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Eliasmarken 23 m.fl.

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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Areaiformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Faresone		Øvrig byggesone
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Kommune:
Bnr.:	
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler inhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarelig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen en budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvike budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uopprett gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Full oversikt over økonomien
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 000



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank **1**
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no