DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Øvre Holen 24A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet/ seksjon i sameie.
Øvre Holen 24 A, 5163 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 150, bnr. 152, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-2001 **Eiendomsverdi ref nr:** SZ2852

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

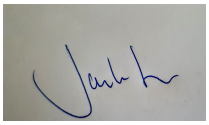
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking

Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Referansenivå
Bygningen er opprinnelig fra 1946, men leiligheten og bygningen er senere oppgradert i flere omganger. Referansenivået er byggeskikk og krav som gjaldt ved oppføring, samt tidspunktet for senere utførte tiltak der dette er kjent.
Leiligheten ble ifølge tidligere salgsdokumentasjon vesentlig modernisert i 2005/2006, blant annet med bad, kjøkken, rør-i-rør-system og elektrisk anlegg. Taktekking er opplyst fornyet i 2014, og drenering/fuktsikring i 2018. Flere vinduer er også skiftet på ulike tidspunkt.
Senere oppgraderte bygningsdeler vurderes mot normal fagmessig utførelse og regelverk/praksis på tiltakstidspunktet, så langt dette kan kontrolleres uten inngrep. Enkelte forhold vurderes mot dagens krav der dette følger av forskrift til avhendingslova.

Kort sammendrag av egenerklæringen
Eier opplyser å ha kjøpt boligen høsten 2019 og å ha bebodd den fast siden oktober 2019. Det er ikke opplyst om kjente feil eller utførte arbeider på våtrom, tak/fasade, elektrisk anlegg eller vann- og avløpsinstallasjoner i eiers eiertid.
Det er opplyst om oppgraderingsarbeid på pipe i 2022. Eier opplyser også at det tidligere har vært tegn til svertesopp i vinduskarmer på soverom, antatt relatert til fukt. Det ble satt inn panelovn, og forholdet opplyses å ha vært stabilt siden.
Vinduskarmene er nylig pusset og malt.

Leilighet/ seksjon i sameie. - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein.
Ytterveggene har trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Altanen har et gulvareal på ca. 4,3 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og flis.
Veggene har malte glatte flater.
Himlingene har også malte glatte flater.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2005/2006 og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap fra 2026, oppvaskmaskin fra 2021, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), med rørskap.
Avløpsrør av plast/jern.

Leiligheten har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstank på 116 liter plassert i kjøkkeninnredningen.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur/fundament er utført i sparebetong.
Tomten ligger i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet/ seksjon i sameie.

- Det foreligger ikke tegninger

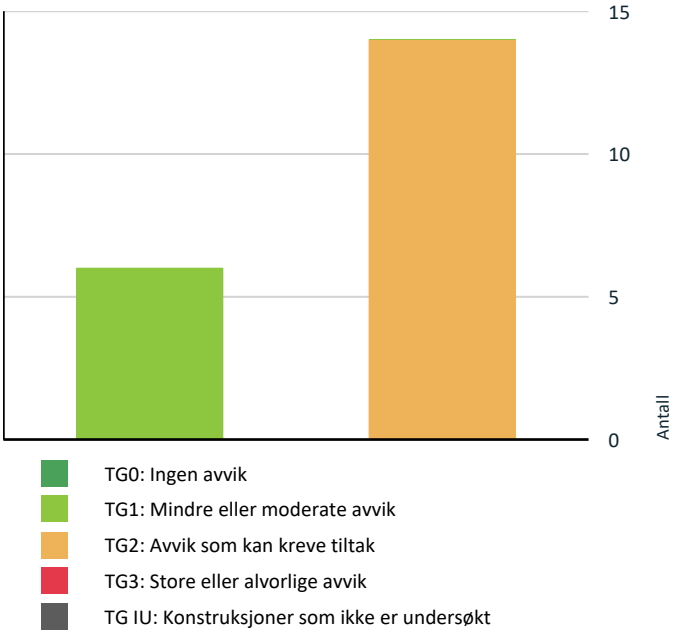
Tegninger/byggesak for bygget er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert av takstmann.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder en eierseksjon i et boligbygg med tre boenheter. Rapporten omfatter seksjonens innvendige forhold samt de bygningsdelene som inngår i oppdragets undersøkelsesomfang.
Felles bygningsdeler er kun vurdert i den grad de var synlige og tilgjengelige fra naturlige inspeksjonspunkter ved befaringen. Dette gjelder blant annet tak, yttervegger, grunnmur, drenering og terreng. Taket var i svært begrenset grad synlig og tilgjengelig for kontroll.
Leiligheten var møblert og i normal bruk ved befaringen. Flater og konstruksjoner som var skjult av møbler, fast innredning eller andre gjenstander, var derfor ikke fullt tilgjengelige for kontroll.
Tidligere salgsopplysninger og tilstandsrapport er benyttet som historisk dokumentasjon, blant annet for opplysninger om årstall og tidligere utførte arbeider. Slike opplysninger er ikke lagt til grunn som dokumentasjon på dagens tekniske tilstand.
Tegninger og byggesaksdokumentasjon for bygningen er ikke fremlagt og er derfor ikke vurdert som del av oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet/ seksjon i sameie.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert mangelfull lufting bak deler av trekledningen, lokale råteskader og avflassing av maling.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er registrert punktert isolerglass i ett vindu. Ett vindu er vanskelig å åpne. Eldre isolerglass har passert alderskriteriet på 35 år for TG2 etter NS 3600:2025, C.8.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Katteluken bør kontrolleres med hensyn til tetthet og funksjon. Ved behov bør gjennomføringen utbedres eller døren tilbakeføres.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Råteskadet treverk må skiftes. På grunn av alder bør utskifting/omtekking av sinktekkingen påregnes. Ved tiltak bør underliggende konstruksjon samtidig kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader. Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert knirk og stedvis slitasje i gulvoverflatene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er registrert mangelfull tetting/tettemuffer ved rør-i-rør-føringer i kjøkkenskap.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrørene vurderes å ha oppnådd en alder hvor det er økt risiko for redusert funksjon og skader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke etablert ventil for tilluft/uteluft på soverom.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken har høy alder og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert sprekker/riss i grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er registrert terreng med fall inn mot deler av bygningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu og rørskap plassert i våtsone.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra området ved dør til sluk over en avstand på ca. 1,8 meter. Fallforholdene vurderes som begrensede.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
En av tetningsringene ved slukets klemring sitter løst. Tettesjiktet er fra 2005/2006 og har høy alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET/ SEKSJON I SAMEIE.



Byggeår
1946

Kommentar
Jf eier.

Anvendelse
Leilighet med to soverom.

Standard
Leiligheten har standard hovedsakelig fra moderniseringen i 2005/2006, kombinert med enkelte senere oppgraderinger. Bad, kjøkken, rør-i-rør-system og store deler av det elektriske anlegget er ifølge tidligere salgsdokumentasjon fra denne perioden. Enkelte vinduer er skiftet senere. Bygningen er opprinnelig fra 1946. Tidligere salgsdokumentasjon opplyser at taktekking ble fornyet i 2014, med ny takpapp, lekter, takstein, renner, nedløp og beslag, og at drenering/fuktsikring ble oppgradert i 2018.

Vedlikehold
Vedlikeholdsnivået varierer. Flere bygningsdeler har nå alder og slitasje som medfører behov for oppfølging og påregnelig vedlikehold. Dette gjelder særlig våtrom, eldre vinduer/balkongdør og altan. Nærmere avvik og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble taktekkingen fornyet i 2014, herunder takpapp, lekter, takstein, renner, nedløp og beslag.

Begrensning:
Taket var i svært begrenset grad synlig og tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Det er derfor ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av taktekking, undertak, beslag eller øvrige takdetaljer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekledning. Kledningen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Kontrollen var begrenset ettersom dette er en seksjon i sameie og ytterveggene er felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull lufting bak deler av trekledningen, lokale råteskader og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak/råd:
Råteskadet treverk må skiftes og overflatebehandlingen vedlikeholdes. Ved tiltak bør luftingen bak kledningen undersøkes nærmere og forbedres der denne er utilstrekkelig.

Årsak:
Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmuligheten bak kledningen. Sammen med vær- og fuktbelastning over tid har dette medført nedbrytning av overflatebehandling og lokale råteskader.

Konsekvens:
Fortsatt fuktbelastning og mangelfull uttørking kan føre til videre råteutvikling og redusert levetid for kledning og eventuelt bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ifølge tidligere salgsdokumentasjon er vinduene skiftet i flere omganger. Badevindu er opplyst skiftet i 2005/2006, to stuevinduer i 2010 og kjøkkenvindu montert i 2019. Øvrige vinduer ble i tidligere dokumentasjon opplyst å være fra 1976–1978.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert punktert isolerglass i ett vindu. Ett vindu er vanskelig å åpne. Eldre isolerglass har passert alderskriteriet på 35 år for TG2 etter NS 3600:2025, C.8.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Punkteringen skyldes svikt i isolerglassets kantforsegling. Funksjonen til eldre vinduer og beslag påvirkes også av alder og slitasje.

Konsekvens:
Punktert isolerglass har redusert isolasjonsevne og kan gi kondens/misfarging mellom glassene. Treg åpningsfunksjon kan utvikle seg og medføre behov for justering eller reparasjon.

Tiltak/råd:
Punktert isolerglass bør skiftes. Vindu med treg åpningsfunksjon bør justeres og vedlikeholdes. For de eldste vinduene må ytterligere vedlikehold og utskifting påregnes etter behov.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Katteluken bør kontrolleres med hensyn til tetthet og funksjon. Ved behov bør gjennomføringen utbedres eller døren tilbakeføres.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Katteluken innebærer et inngrep i dørbladet og kan gi redusert tetthet sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Konsekvens:
Mangelfull tetthet rundt katteluken kan medføre trekk, varmetap og lokal fuktbelastning.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altanen har et gulvareal på ca. 4,3 m².
Konstruksjonen har trebjelkelag/treverk og sinktekking.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Råteskadet treverk må skiftes. På grunn av alder bør utskifting/omtekking av sinktekkingen påregnes. Ved tiltak bør underliggende konstruksjon samtidig kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader.

• Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Råteskaden skyldes fukt- og værbelastning over tid. Sinktekkingen har høy alder og dermed økt risiko for svekket funksjon i skjøter, overganger og detaljer.

Konsekvens:
Råteskadet treverk kan få redusert styrke. Eldre sinktekking medfører økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående bod, trenger omfattende vedlikehold.
Renner vann fritt i boden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk og stedvis slitasje i gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Det vurderes ikke å være behov for strakstiltak. Vedlikehold eller utskifting av gulvoverflater må påregnes etter behov. Utbedring av knirk kan kreve lokal åpning av gulvkonstruksjonen.

Årsak:
Forholdene vurderes hovedsakelig å være relatert til alder, bruk og bevegelser i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens:
Knirk og slitasje har primært betydning for brukskomfort og overflatenes estetiske tilstand. Knirk kan utvikle seg videre over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingene har også malte glatte flater.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.
Vedovnen er ifølge tidligere salgsdokumentasjon fra ca. 2005/2006.

Eier opplyser i egenerklæringen at det ble utført oppgraderingsarbeid på pipen i 2022. Det foreligger foreløpig ikke nærmere opplysninger i dokumentgrunnlaget om hva oppgraderingsarbeidet omfattet.

Kontroll av innvendige røykløp, tetthet og brannteknisk funksjon inngår ikke i oppdraget. Opplysninger fra kommunalt brann- og feievesen bør legges til grunn for videre oppfølging.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu og rørskap plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Direkte vannbelastning mot vindu og rørskap bør begrenses. Tilslutninger og fuger bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved rehabilitering bør løsningene utføres slik at utsatte detaljer ikke ligger i vannbelastet våtsone.

Årsak:
Vindu og rørskap er plassert i områder som kan bli utsatt for direkte vannbelastning.

Konsekvens:
Vannbelastning kan over tid medføre fuktpåvirkning og skade på vindu, karm, rørskap og omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 10 mm.
Ca 1,8 meter fra dør til sluk
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 80 mm.

Begrensninger:
Høydeforskjeller er kontrollmålt med laser ved punktmålinger på ulike steder i linje fra dørterskel til sluk. Det gjøres oppmerksom på at lasermåler har måleavvik, og at valg av målepunkter kan gi variasjoner i registrert resultat. Vurderingen av høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk forutsetter at membranen er ført opp bak eikelist/feielist.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra området ved dør til sluk over en avstand på ca. 1,8 meter. Fallforholdene vurderes som begrensede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Det vurderes ikke som nødvendig med strakstiltak. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene forbedres slik at bruksvann ledes effektivt til sluk.

Årsak:
Gulvet er utført med begrenset fall mot sluk.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på deler av gulvflaten og gi økt vannbelastning på fuger, overganger og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk.
Tettesjiktet er fra 2005/2006 og har høy alder.

Vurdering av avvik:
• En av tetningsringene ved slukets klemring sitter løst. Tettesjiktet er fra 2005/2006 og har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Forholdet ved klemringen bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Løs eller defekt komponent må utbedres. På grunn av våtrommets alder må rehabilitering av sluk og tettesjikt påregnes.

Årsak:
Løs tetningsring kan skyldes mangelfull innfesting eller bevegelser over tid. Tettesjiktet har i tillegg betydelig alder.

Konsekvens:
Dersom tilslutningen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen og medføre fukt- og følgeskader. Høy alder gir også økt usikkerhet om tettesjiktets gjenværende funksjonstid.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, i nedre del av veggen mot våtrommet. Det ble målt ca. 8 vekt-% fuktinnhold i treverk.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskade i det undersøkte kontrollpunktet.
Måleresultatet gjelder kun kontrollpunktet på befaringstidspunktet og er en stikkprøvekontroll av konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2005/2006 og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap fra 2026, oppvaskmaskin fra 2021, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

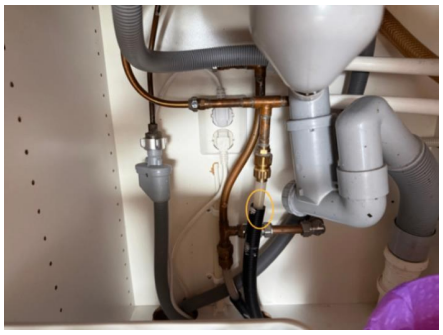
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Ifølge tidligere salgsdokumentasjon etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2005/2006.

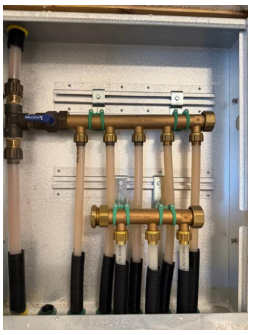
Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull tetting/tettemuffer ved rør-i-rør-føringer i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Rørgjennomføringene bør kontrolleres og utbedres av rørlegger med egnede tettemuffer/tetninger.

Årsak:
Rørgjennomføringene er ikke avsluttet med tilfredsstillende tetting mellom varerør og innerrør.

Konsekvens:
Ved eventuell lekkasje kan mangelfull tetting medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til et synlig sted, men trenger inn i skap eller omkringliggende konstruksjoner.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene vurderes å ha oppnådd en alder hvor det er økt risiko for redusert funksjon og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Det er ikke behov for tiltak ut fra det som ble registrert ved befaringen, men på grunn av alder må vedlikehold, reparasjoner og utskifting påregnes over tid. Ved mistanke om redusert funksjon anbefales nærmere kontroll av rørene.

Årsak:
Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt risiko for blant annet lekkasjer, korrosjon på jernrør, avleiringer og redusert kapasitet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert ventil for tilluft/uteluft på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til soverommet, eksempelvis med veggventil eller annen egnet ventilasjonsløsning.

Årsak:
Soverommet mangler egen ventilasjonsåpning for tilførsel av uteluft.

Konsekvens:
Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting og økt luftfuktighet. Dette er særlig relevant fordi eier har opplyst om tidligere svertesopp/fukttegn i vinduskarmer på soverommet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 116 liter plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken har høy alder og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak/råd:
Det er ikke behov for strakstiltak ut fra registrerte forhold, men på grunn av alder må utskifting påregnes.

Årsak:
Varmtvannstanken er fra 2005 og har dermed betydelig alder.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasje, med mulighet for vannskade på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i gang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble drenering/fuktsikring oppgradert i 2018. Det foreligger ikke nærmere dokumentasjon i rapportgrunnlaget på arbeidets omfang eller utførelse. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng og er ikke kontrollert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundament er utført i sparebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak/råd:

Sprekkene bør holdes under oppsyn. Ved utvikling, økende sprekkbredde eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Årsak:
Sprekker i eldre grunnmur av sparebetong kan skyldes svinn, setninger og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens:
Videre utvikling kan medføre økt sprekkdannelse og lokale fuktproblemer. Årsak og omfang kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert terreng med fall inn mot deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak/råd:

Terrenget bør justeres lokalt slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra grunnmuren.

Årsak:
Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Konsekvens:
Fall inn mot bygningen kan føre til økt vannbelastning mot grunnmur og drenering, og dermed økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner mot terreng.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

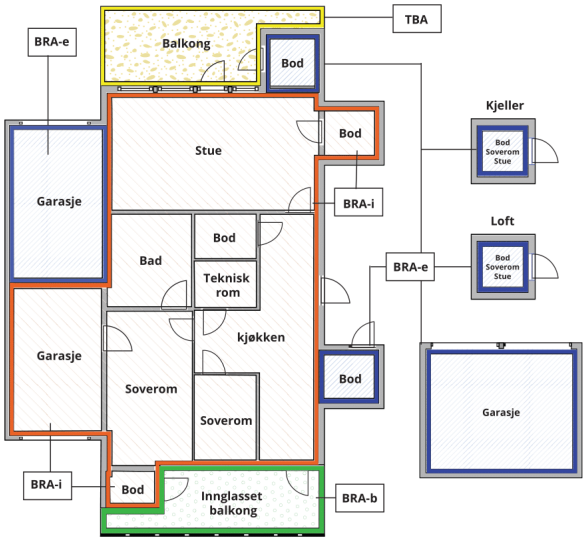
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet/ seksjon i sameie.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	65	3		68	4
SUM	**65**	**3**			**4**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Utebod	

Kommentar

Areal / romfordeling
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og har egen inngang.

BRA-i – 61,5 m²

Gang: 3,7 m²
Bad: 6,7 m²
Soverom: 12,9 m²
Soverom 2: 6,8 m²
Stue/kjøkken/gang: 31,4 m²

BRA-e – utvendig bod: 3,2 m²

TBA – altan: 4,3 m²

Da får vi BRA totalt 64,7 m², som i rapportmalen avrundes til 65 m² BRA, fordelt på 62 m² BRA-i + 3 m² BRA-e.
Altanen føres separat som 4 m² TBA.

Arealforklaringer:
Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.
Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:
– Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
– Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Differansen mellom nettoareal og BRA skyldes innvendige vegger, innklassinger og avrundinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger/byggesak for bygget er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert av takstmann.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Camilla Kjelkenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	150	152		2	384 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Øvre Holen 24 A

Hjemmelshaver
Kjelkenes Camilla

Eierandel
80 / 268

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Holen på Laksevåg i Bergen kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har sentral beliggenhet med kort avstand til Laksevåg senter og øvrige daglige servicetilbud. Det er gangavstand til skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser mot Bergen sentrum. Området har også nærhet til tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Gangvei til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Ledningens trasé, alder og tilstand er ikke undersøkt. Ansvar for vedlikehold av private og eventuelle fellesledninger må avklares gjennom kommunale opplysninger og private avtaler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gangveier, grøntareal og beplantning.

Oppvarming

Varme i gulv i gang og bad.
Vedovn i stue.
Panelovn i stue og soverom.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Askøy

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Holen 24A	Øvre Holen 24A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Sept/okt 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden oktober 2019. Bodd her fast hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Kjelkenes, Camilla

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gjort oppgraderingsarbeid på pipe i 2022.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vært tegn til svertesopp i vinduskarmer på soverom, mest sannsynlig grunnet fukt. Satt inn panelovn, holdt seg stabilt siden. Nylig pusset og malt karmer.
Det er også svertesopp i vindu på badet. Stabilt, men tilstedeværende. Antas grunnet fukt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68359536

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Camilla Kjelkenes	**2026-10-06**

Identification

Camilla Kjelkenes

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 150, Bruksnr 152, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	5	Laksevåg
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Holen 24 A, gatenr 42290	**Grunnkrets:**	2009	Kringsjå
(fra bruksenhet)	5163 Laksevåg	**Valgkrets:**	76	Nygård
Oppdatert:	11.12.2019	**Kirkesogn:**	7011202	Nygård
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.01.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	80/268
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	384,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/150/152	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/150/152/0/1	0,0
			Mottaker	4601/150/152/0/2	0,0
			Mottaker	4601/150/152/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.01.2006	Avgiver	4601/150/152	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/150/152/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Holen 24 A	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	213,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	213,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1946
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	139622022			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	63,0		63,0			
H01	1	66,0		66,0			
H02	1	66,0		66,0			
L01		18,0		18,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 10260062
Ordrenummer: 9486176

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00150-0152-0000-002
Eiendommens adresse	Øvre Holen 24 A
Eier	Camilla Kjelkenes , Øvre Holen 24 A , 5163 LAKSEVÅG N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	1322296KR	0.0026	3 437,00	859,25
Abonnementsgebyr vann	213m2	7.71	490,22	123,56
Stipulert mengde vann	277m3	11.44	945,93	238,42
Abonnementsgebyr avløp	213m2	10.62	675,24	170,19
Stipulert mengde avløp	277m3	15.64	1 293,22	325,96
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	72.00		144,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			11 032,29	2 909,05

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 10260062
Ordrenummer: 9486176

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00150-0152-0000-002
Eiendommens adresse	Øvre Holen 24 A
Eier	Camilla Kjelkenes , Øvre Holen 24 A , 5163 LAKSEVÅG N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	10 232,87	0,00	10 232,87	0,00	0,00	03-08-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

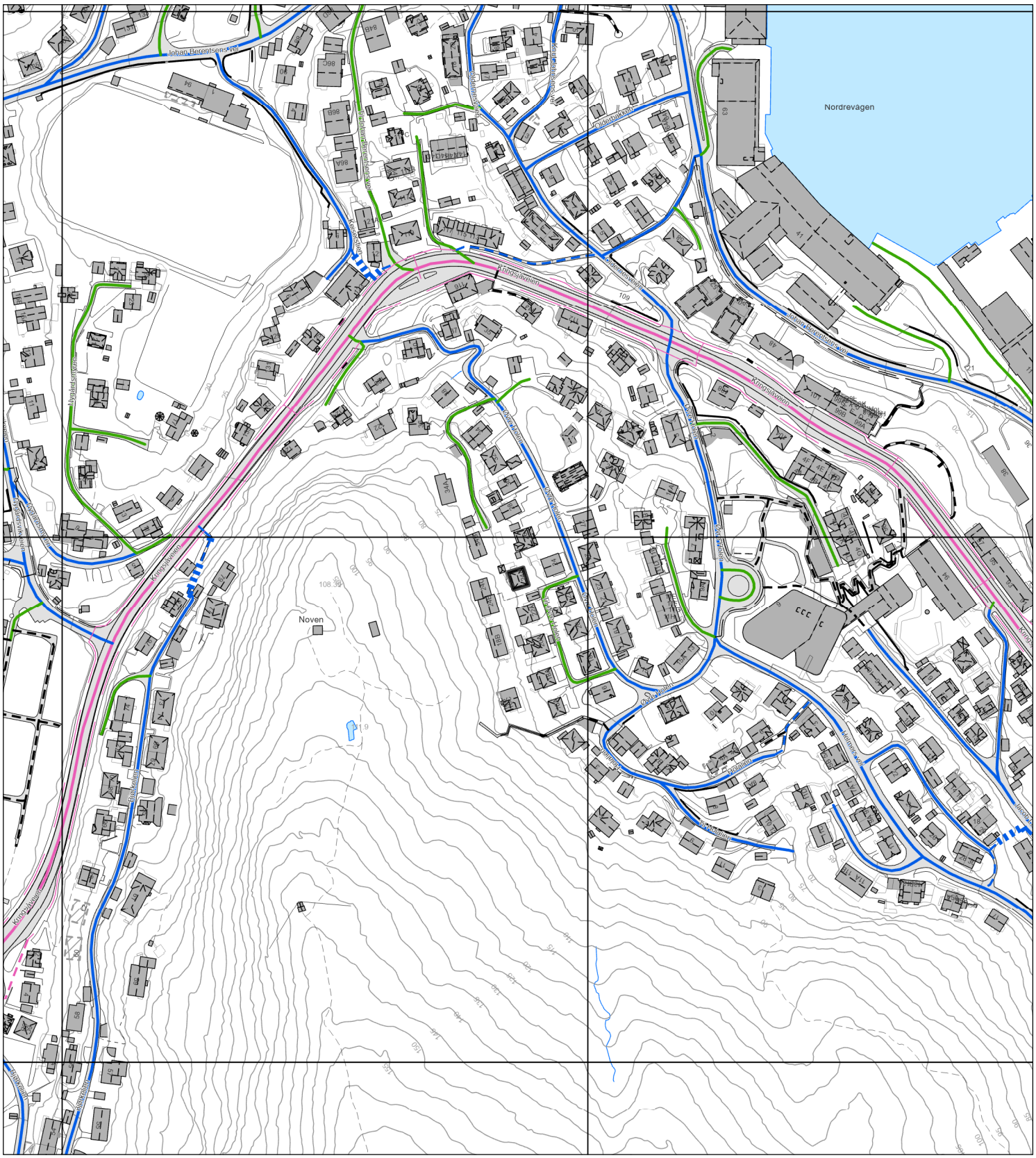
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/152/0/2
Adresse: Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG

N


Nordrevågen
Noven
Kongsgårdveien
Øvre Holen
Nedre Holen
Johan Berentsens veg
Kongsgårdveien
Øvre Holen
Nedre Holen
Kongsgårdveien
Øvre Holen
Nedre Holen
Kongsgårdveien
Øvre Holen
Nedre Holen

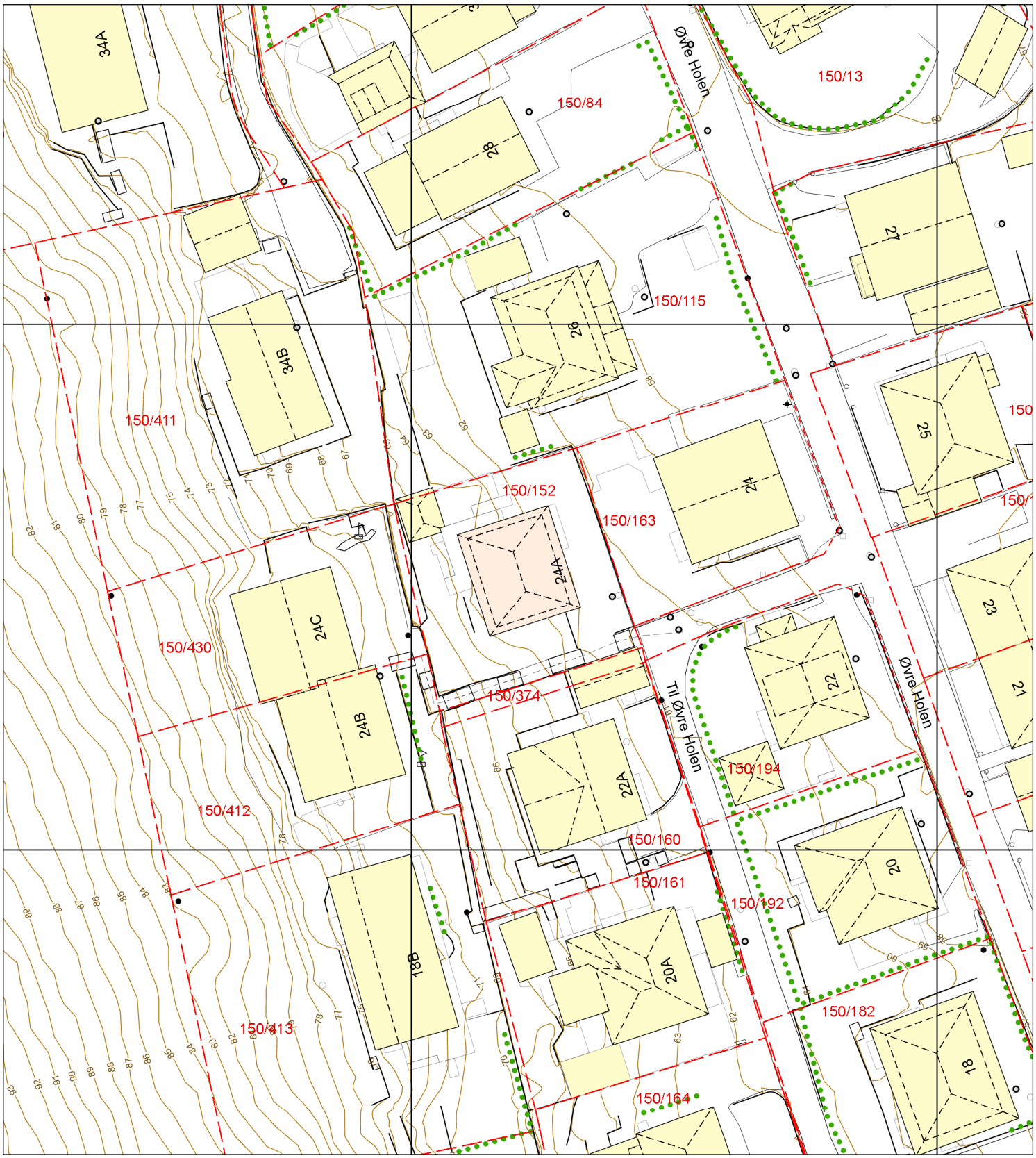
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/152/0/2
Adresse: Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG

N



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

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 17.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 152 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Herr Edvard Monsen
Øvre Holen 24 A

5031 LAKSEVÅG

Bergen, den 14. mars 1979

ARKIV nr. 503.1

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Laksevåg, Holen G.nr. 50 B.nr. 152

Arbeidets art Vindusendring

Bygningens art Bolig

Byggherre E. Monsen

Anmelder E. Monsen

Ansvarshavende E. Monsen

Søknad om byggetillatelse datert 31.07.1978

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

* Det må påsees at det blir tettet skikkelig med elastisk fugemasse rundt kjellervinduene.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

for overingeniøren
Magnus Sletten
bygningsinspektør

Hans Frugård
bygningskontrollør

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

Løpe-nr. 937.

FERDIGATTEST

for eiendommen nr. Øvre Holen 24a.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 10-12- 19 45

fra hr. Edvard Monsen approberte byggeforetagende:

et 2etasjes våningshus av tre.

er lovlig.

Der er besiktiget ..... røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelleren	.....	komf. 1 ovne,	4de etasje	.....	komf. ..... ovne
1ste etasje	1	„ ..... „	5te „	.....	„ ..... „
2nen	1	„ 1 koksk̶omf.	Lofter	.....	„ ..... „
Vaskekjeller xxxx					
3dje „	.....	„ ..... „	Dessuten	.....	

Laksevåg den 3-1- 19 47.

Bygningschefen i Laksevaag

H. Solum

Byggearbeidet er besiktiget i henhold til bglv. § 142, 4 og er i overensstemmelse med sundhetsvedtekten.

6 JAN 1947

Laksevåg den ..... 19 .....

helserådets ordfører.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskriftene kan den tas i bruk.

Laksevåg den 21 januar 19 47

H. Solum

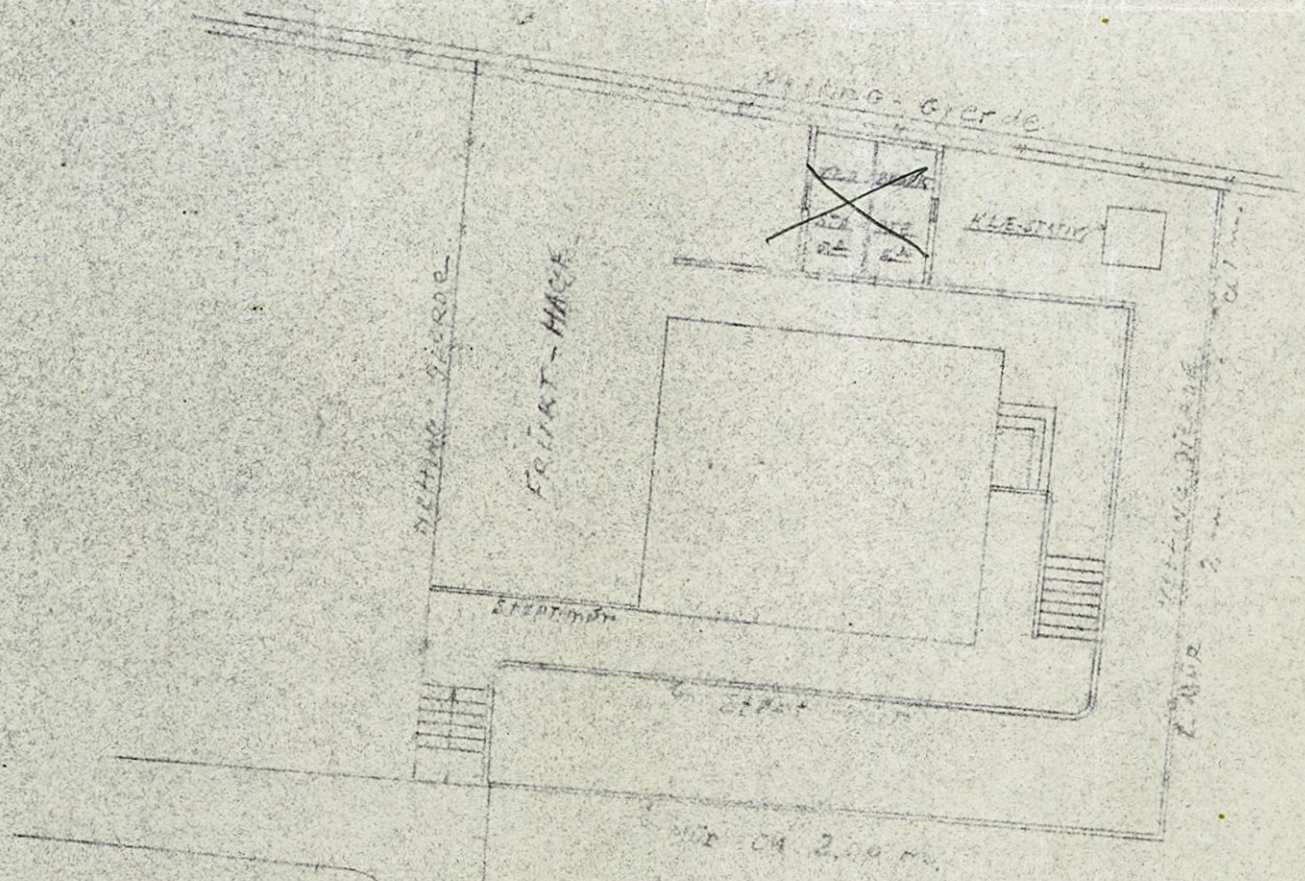
bygningsrådets formann.

Sigurd Melvær - Boktrykkeri


N
BERGEN KARTVERK
Utsnitt av blad nr.:
Målestokk 1:
Dato:
Sign.:
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
01. 08. 78
Arkiv 503.1
Håstein skole
Øvre Holen
Holalien
Hyd.
Tlf.kiosk

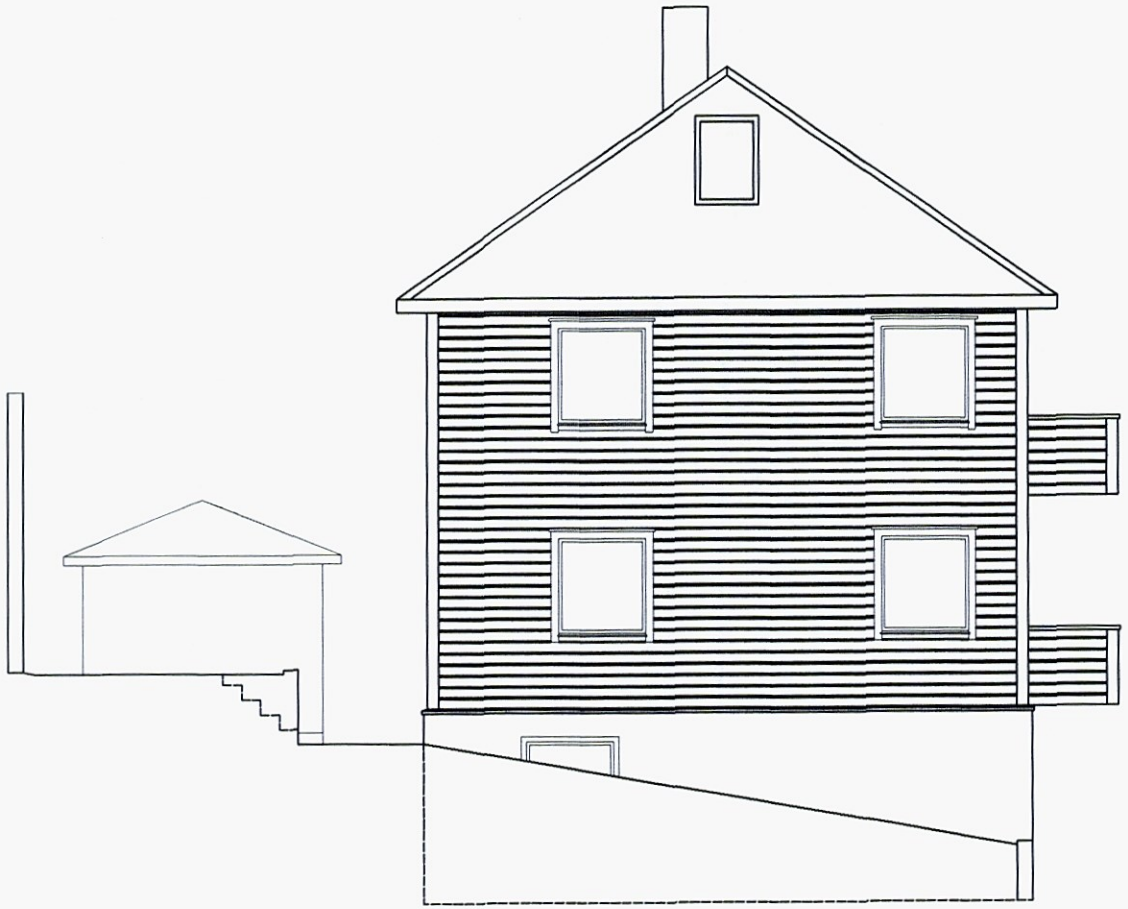
LAKSEVAAG
Jnr. 96
1946.
BYGNINGSRÅD

KART OVER ØVRE HOLEN. DA
EIER. EDVARD MONSEN. M. 1:200.

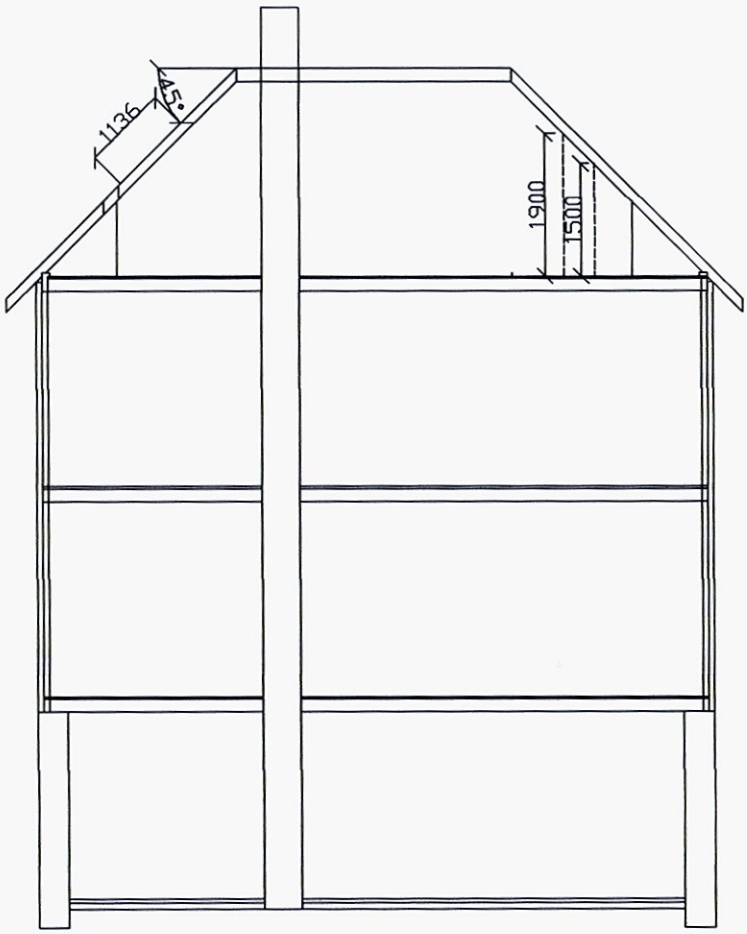


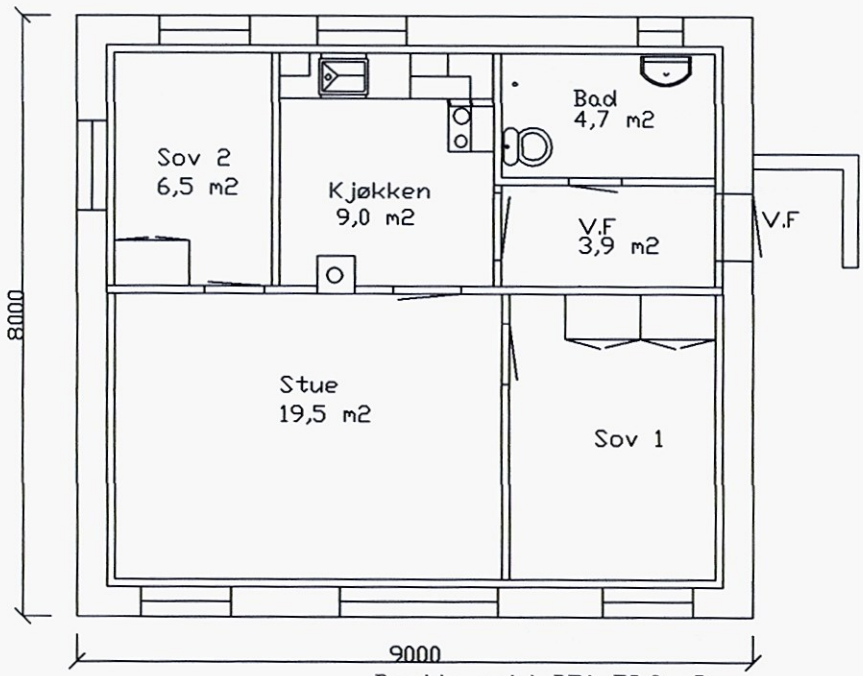








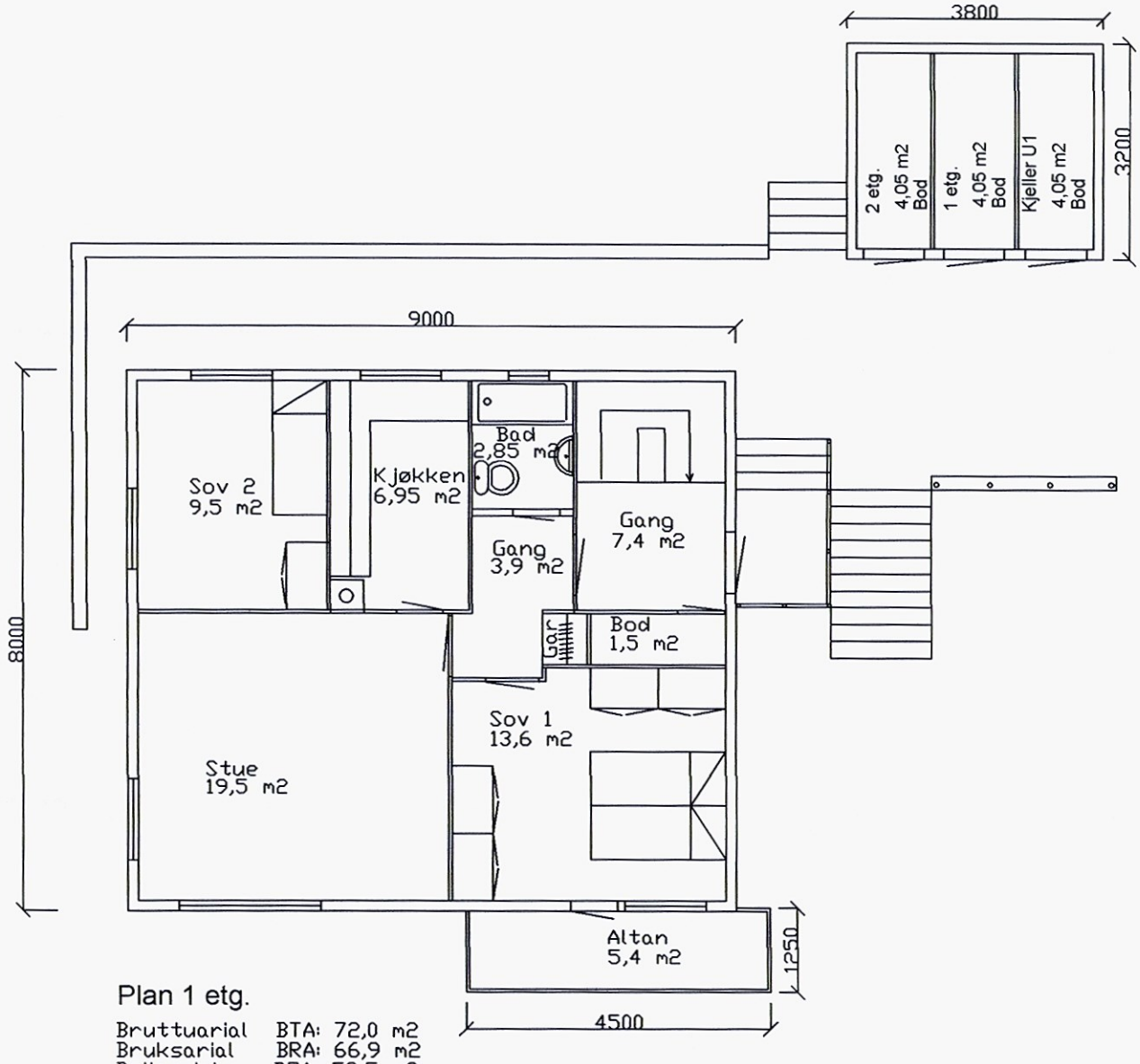

1136
45°
1900
1500



Brutto arial BTA 72,0 m2
Bruks arial : BRA 56,5 m2
Bolig arial : BÅA 56,0 m2

Plan Kjeller U 1

Vedleggs nr: 1			
REV. A	Eksisterende bygg.		
Seksjonering gjeldor		Sign.	Dato.
Gr.nr. 150	Br.Nr. 152	Byggot 1946	
Adresse Øvre Holen 24			
Tittel Plan Kjeller U1			
Dato 14.02.05	Målestokk 1 : 100	Sign S.E	REV. A



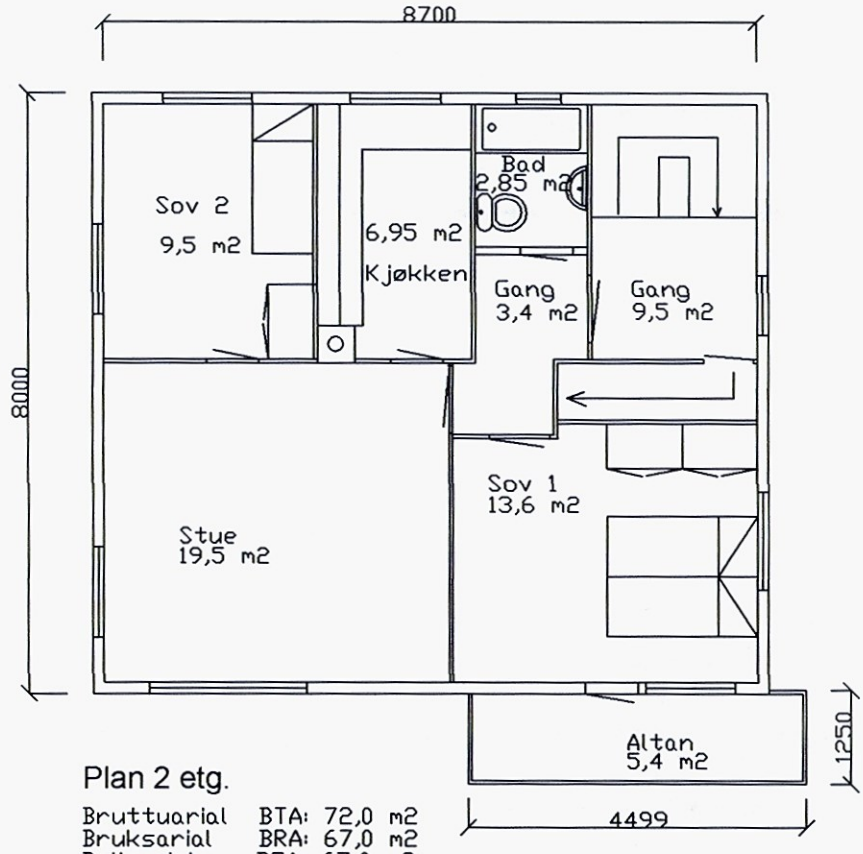
Plan 1 etg.

Bruttuarial	BTA: 72,0 m2
Bruksarial	BRA: 66,9 m2
Boligarial	BÅA: 59,5 m2

Vedleggs nr: 2

REV.			
A	Eksisterende bygg.		
Seksjonering gjelder		Sign.	Dato.

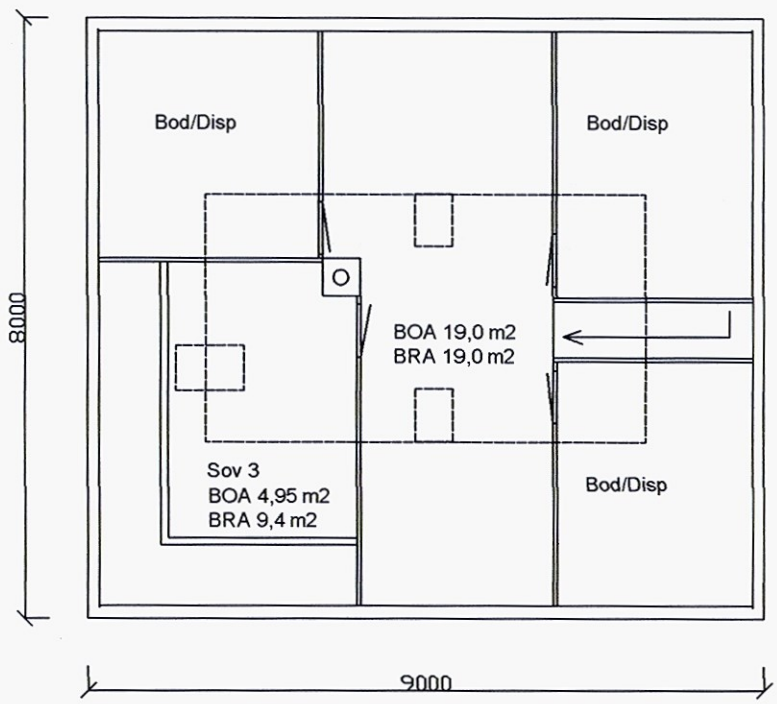
Gr.nr.	Br.Nr.	Bygget	
150	152	1946	
Adresse: Øvre Holen 24			
Tittel: Plan 1 etg.			
Dato: 14.02.05	Målestokk: 1 : 100	Sign: S.E	REV: A



Plan 2 etg.

Bruttuarial	BTA: 72,0 m2
Bruksarial	BRA: 67,0 m2
Boligarial	BÅA: 67,0 m2

Vedleggs nr: 3				
REV. A	Eksisterende bygg.			
Seksjonering gjelder:			Sign.	Dato.
Gr.nr. 150	Br.Nr. 152	Bygget 1946		
Adresse	Øvre Holen 24			
Tittel	Plan 2 etg.			
Dato 14.02.05	Målestokk 1 : 100	Sign S.E	REV. A	

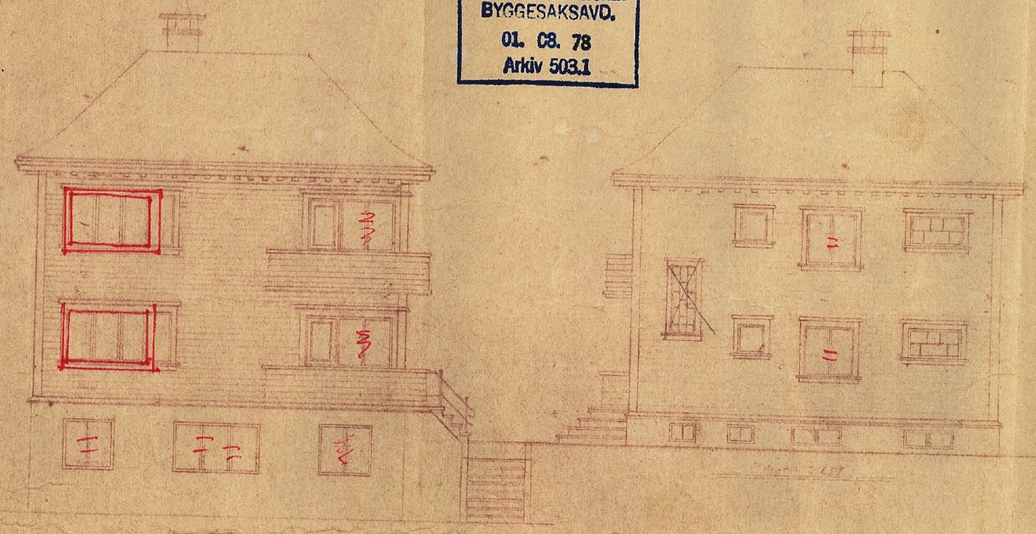


Plan loft.

Bruttuarial BTA: 72,0 m2
Bruksarial BRA: 19,0 m2
Boligarial BOA: 19,0 m2

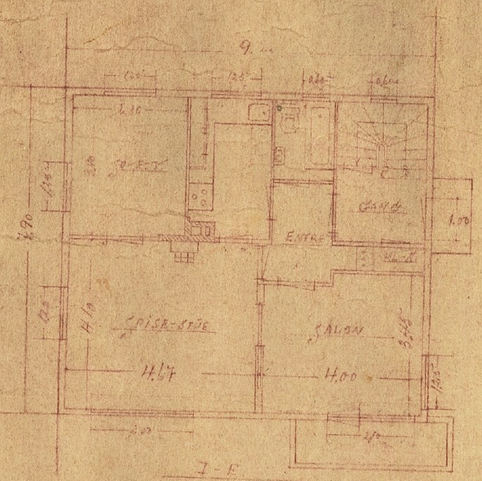
Vedleggs nr: 4			
REV. A	Eksisterende bygg.		
Seksjonering gjelder:		Sign.	Dato:
Gr.nr. 150	Br.Nr. 152	Bygget 1946	
Adresse: Øvre Holen 24			
Tittel: Plan loft, tilhørende 2 etg.			
Dato 14.02.05	Målestokk 1 : 100	Sign S.E	REV. A

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
01. 08. 78
Arkiv 503.1



Hr. Kapt. Monsens Hus. - D. Plan.

Skala 1:100


9.-
1.10
Gang
Entré
SPISE-STUE
SALON
14.17
14.00
1.00
3.45
1.25
4.90
4.10
1.25
1.40
1.40
1.40

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Byggevarebutikken AS
Valen
5355 Knarrevik

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200508105/4 GULO	BYG – 5210	20.09.2005

FERDIGATTEST

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

Gnr 150	Bnr 152
Tiltakets adresse	Øvre Holen 24 A
Tiltakets art	Endring - Bolig
Tiltakshaver	Laksevåg Bygg og Eiendom AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer **16.09.05**

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

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200508105.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Gunnar Lothe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

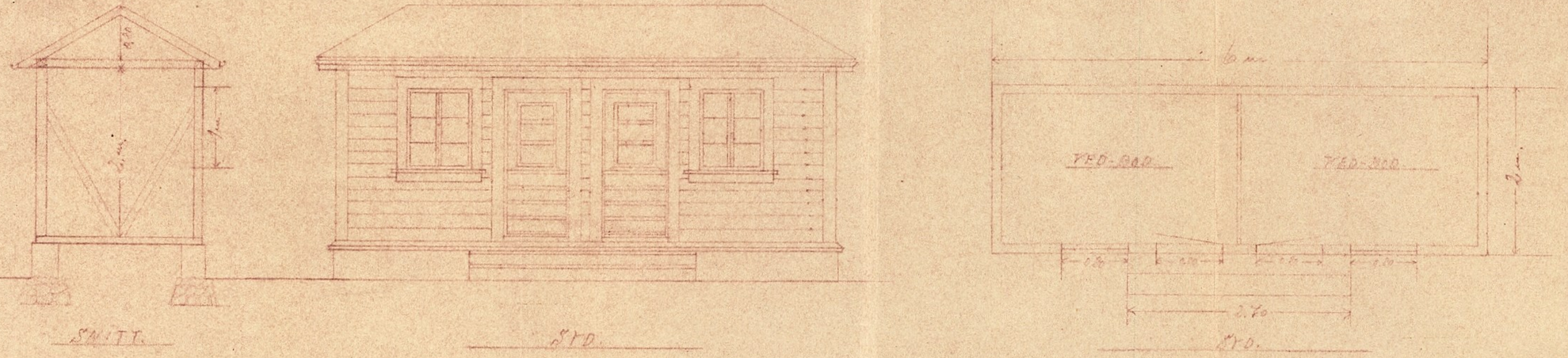
Saksnummer 200508105

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

LAXEVAAG
Anm. 153
1946.
BYGNINGSRAAD

UTHUS-TIL-VEDBODER.

FOR - Hr-Kapt-Monsen-Ø-Holen.



SNITT. STO. STO.

Mål 1:50

Lehmkuhl & Co.

LAKSEVÅG
Nr. 158/13
1946.
BYGNINGSR.

An-Kapt.-Monsens-Hus.-D-Holen.

1:100.

Ost-Vest

Nord Vest

Nord Ost

Syd

I-E

E-K

K-I

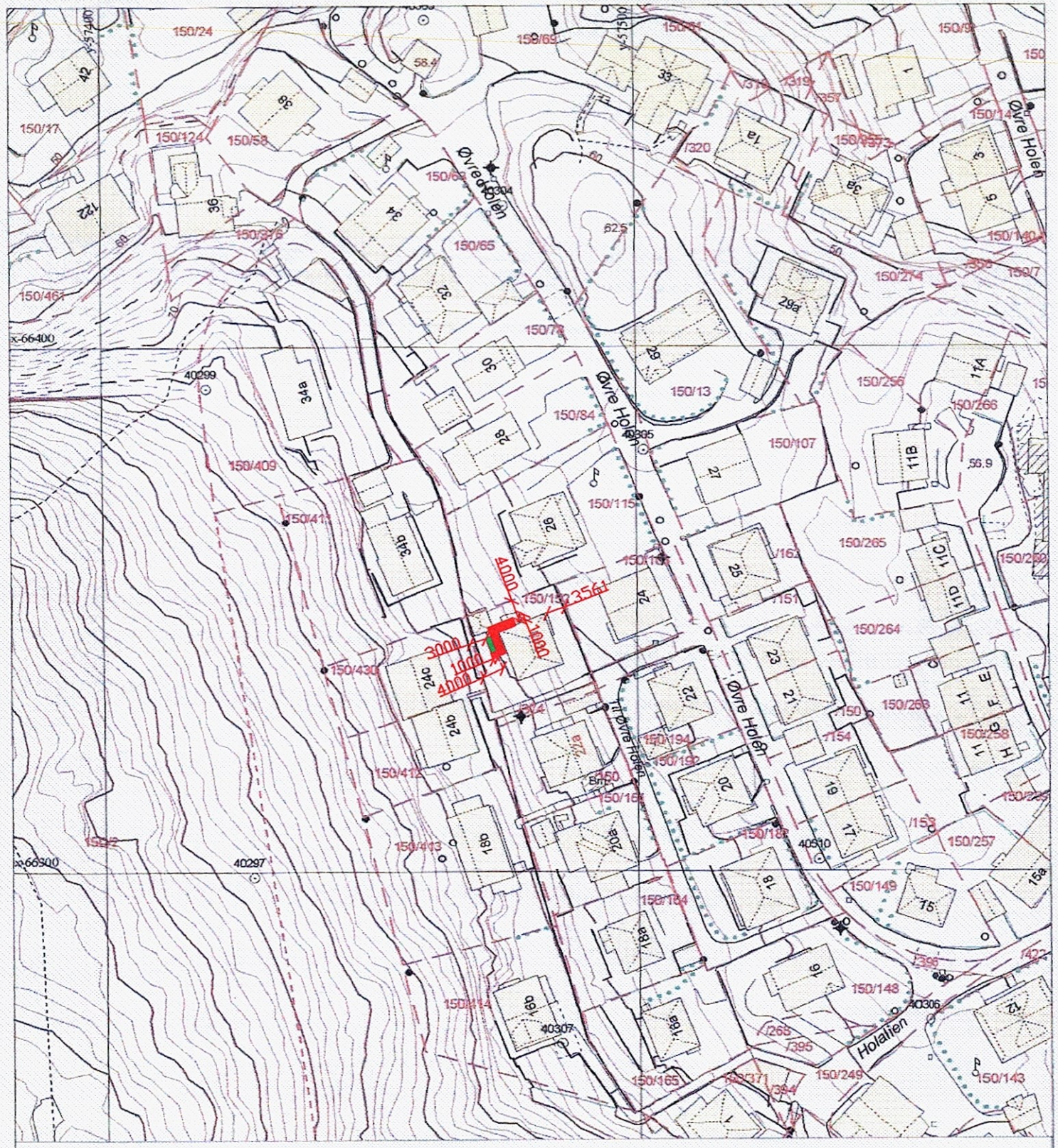
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 15.02.2005

Adresse: ØVRE HOLEN 24 A
Gnr/Bnr/Fnr: 150/152/0
GABareal: 385 m²
Kartareal: 385 m²

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, vegglv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeld: anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
Høydepunkt med høyde
Trig., polygon-, høydepunkt

BERGEN KOMMUNE

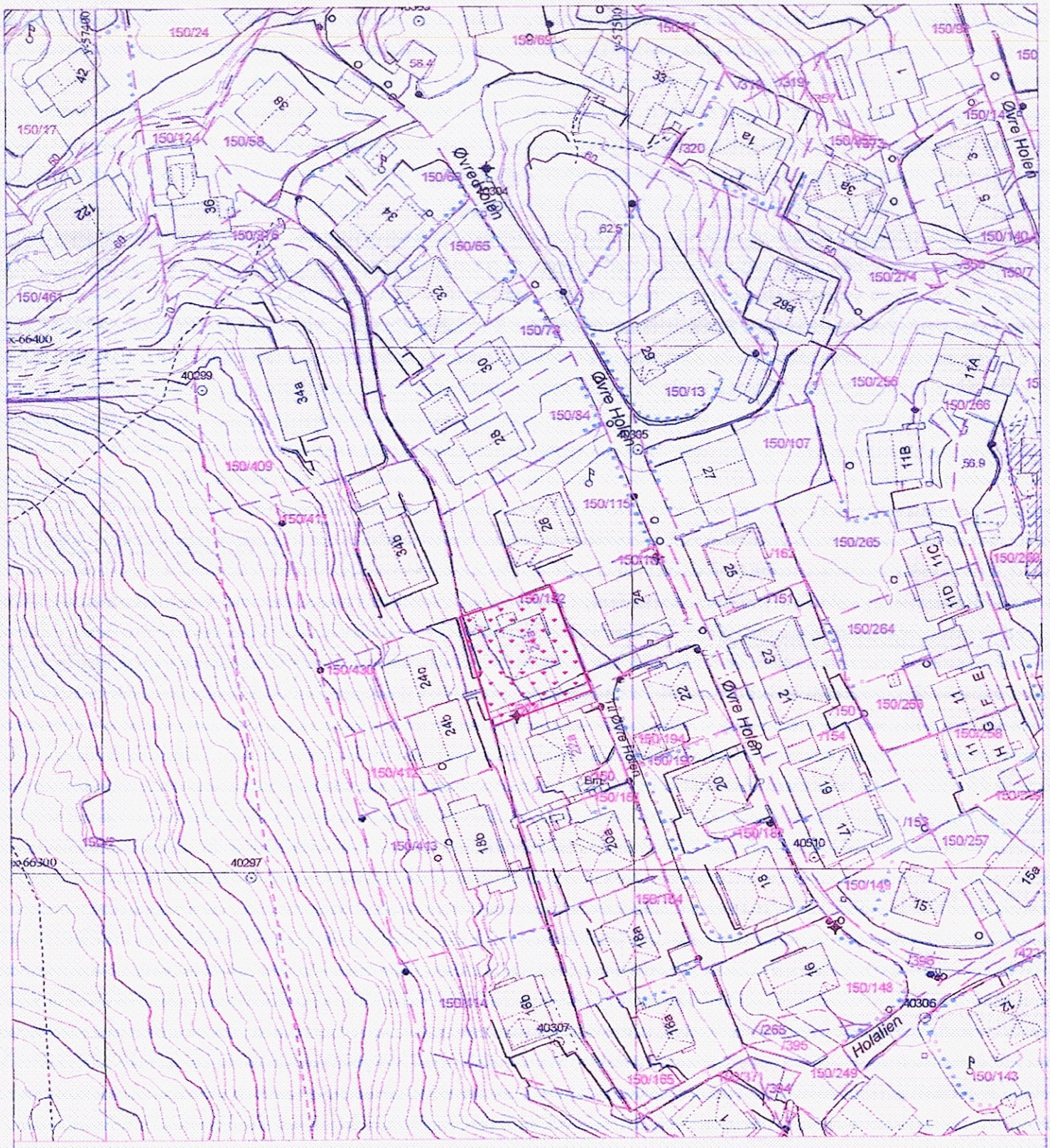
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 15.02.2005

Adresse: ØVRE HOLEN 24 A
Gnr/Bnr/Fnr: 150/152/0
GABareal: 385 m²
Kartareal: 385 m²

Vedlegg 3

N



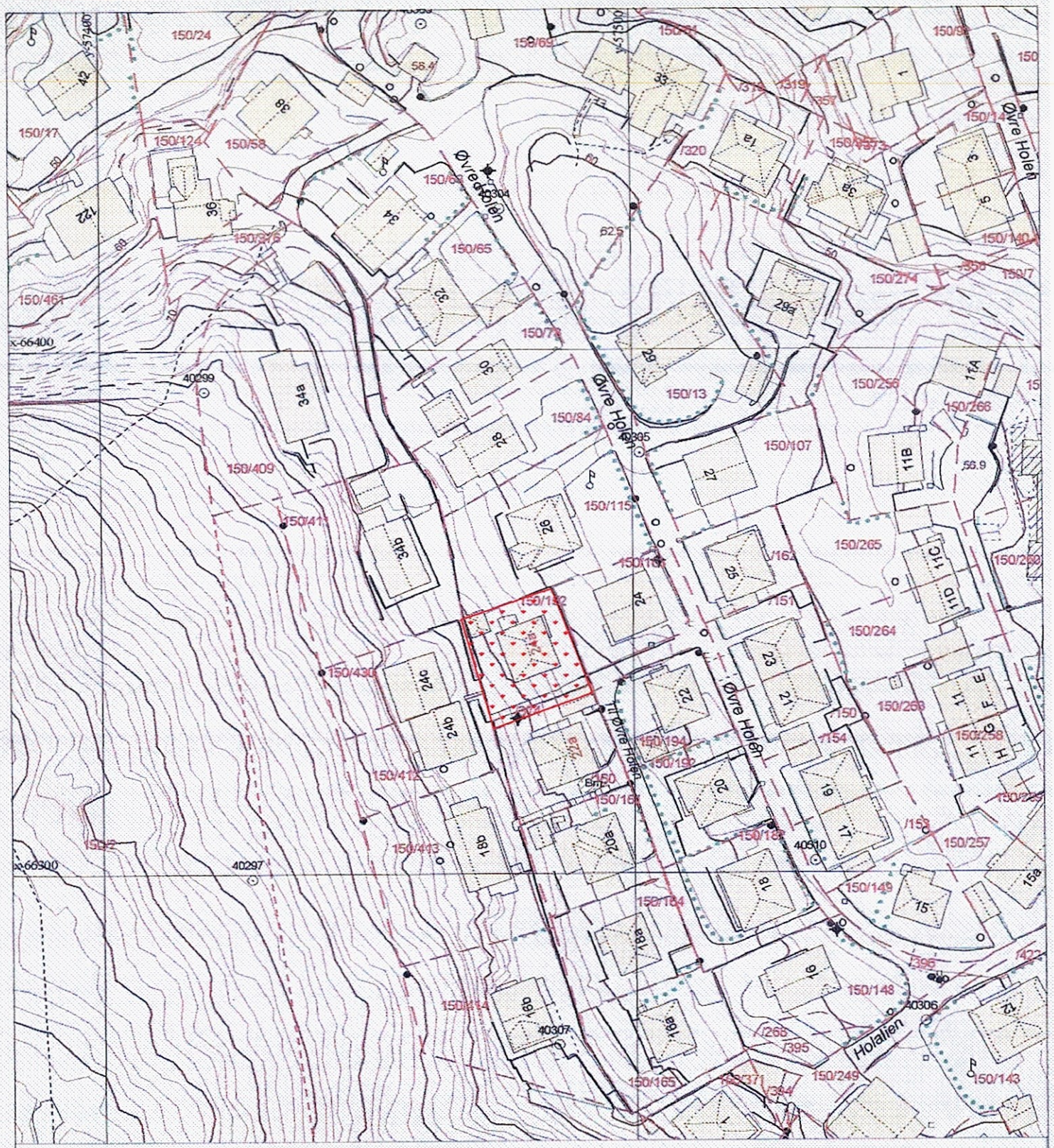
Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, vegglv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, stuk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
194 Høydepunkt med høyde
Trig., polygon-, høydepunkt

BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 15.02.2005

Adresse: ØVRE HOLEN 24 A
Gnr/Bnr/Fnr: 150/152/0
GABareal: 385 m²
Kartareal: 385 m²



Bygning, tak
Terrasse o.l.
Bygning, vegglv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg

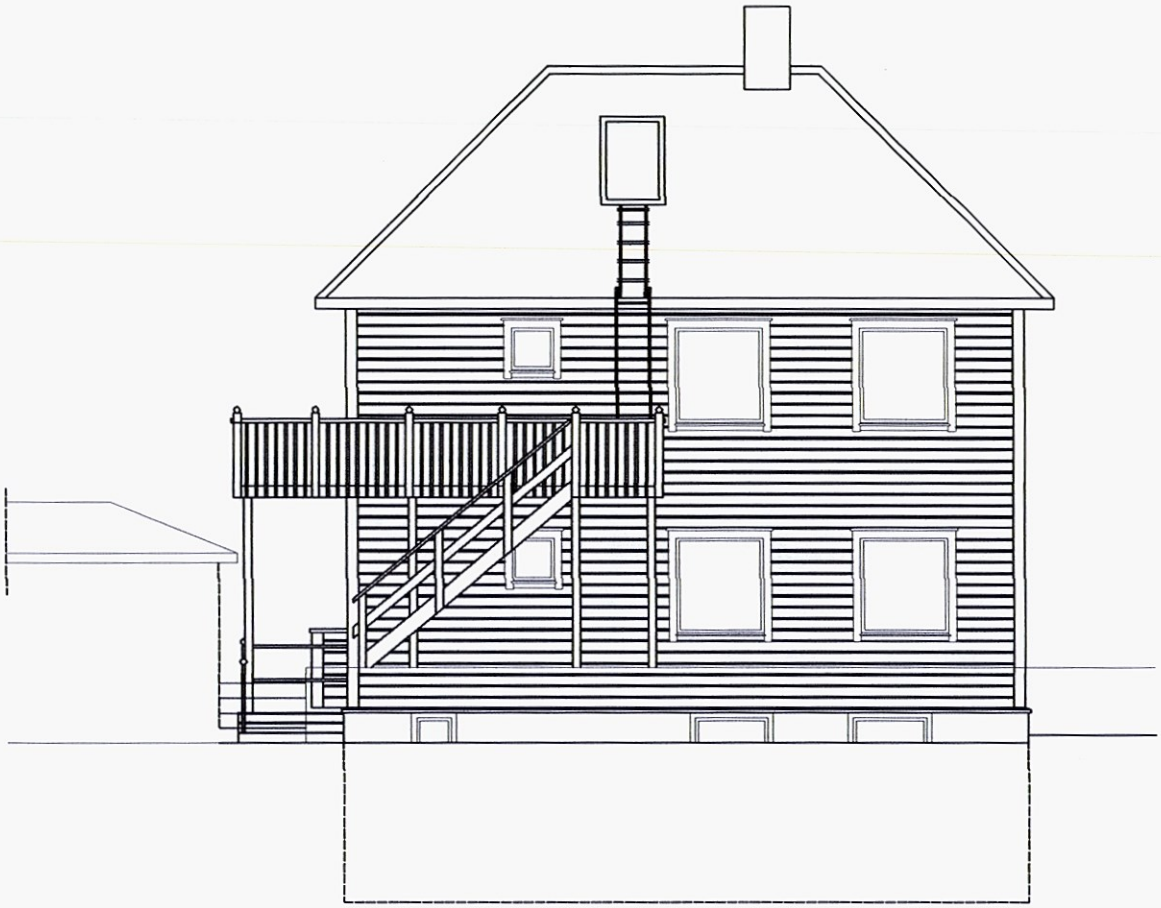
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense

Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg

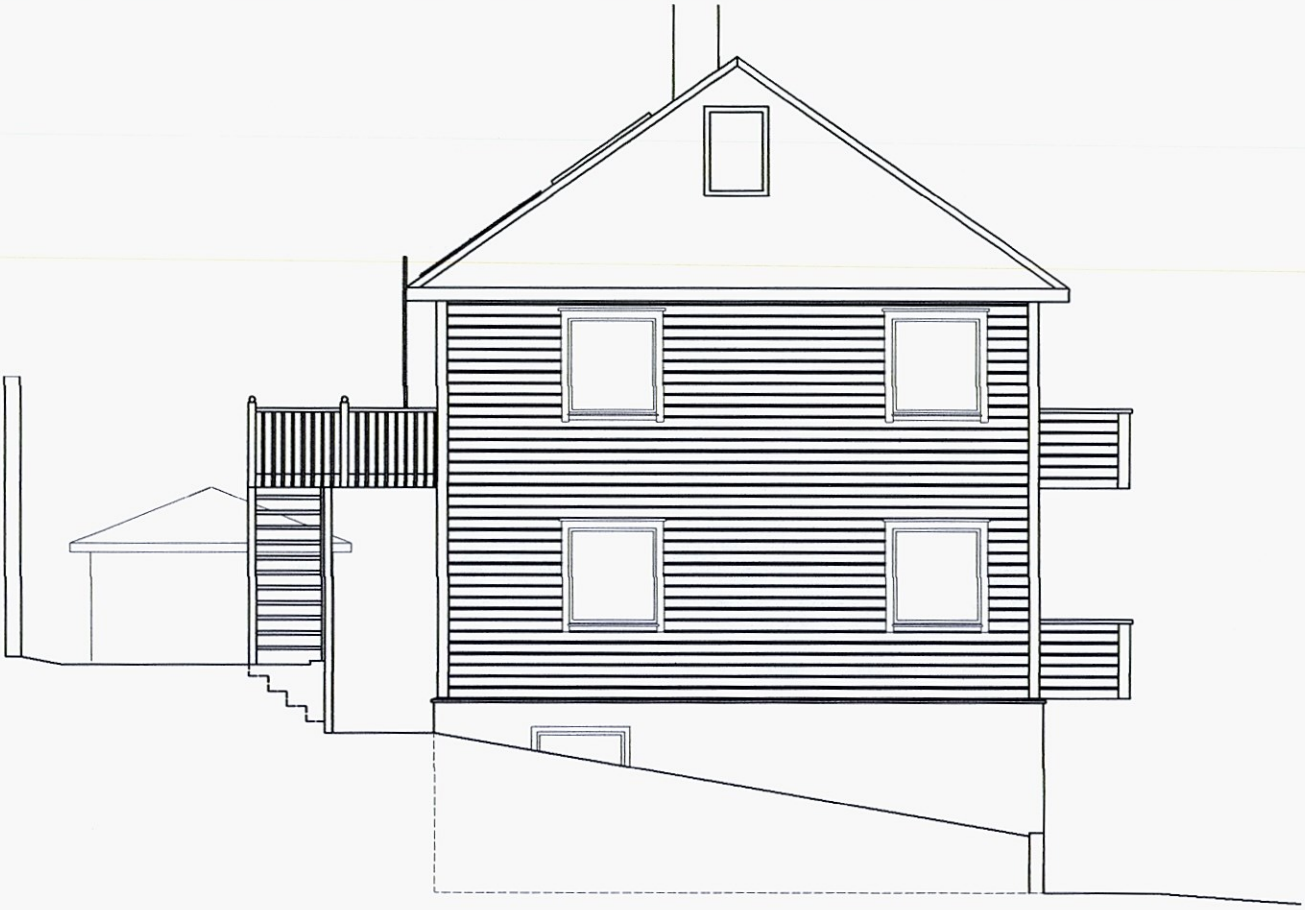
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
Høydepunkt med høyde
Trig., polygon-, høydepunkt







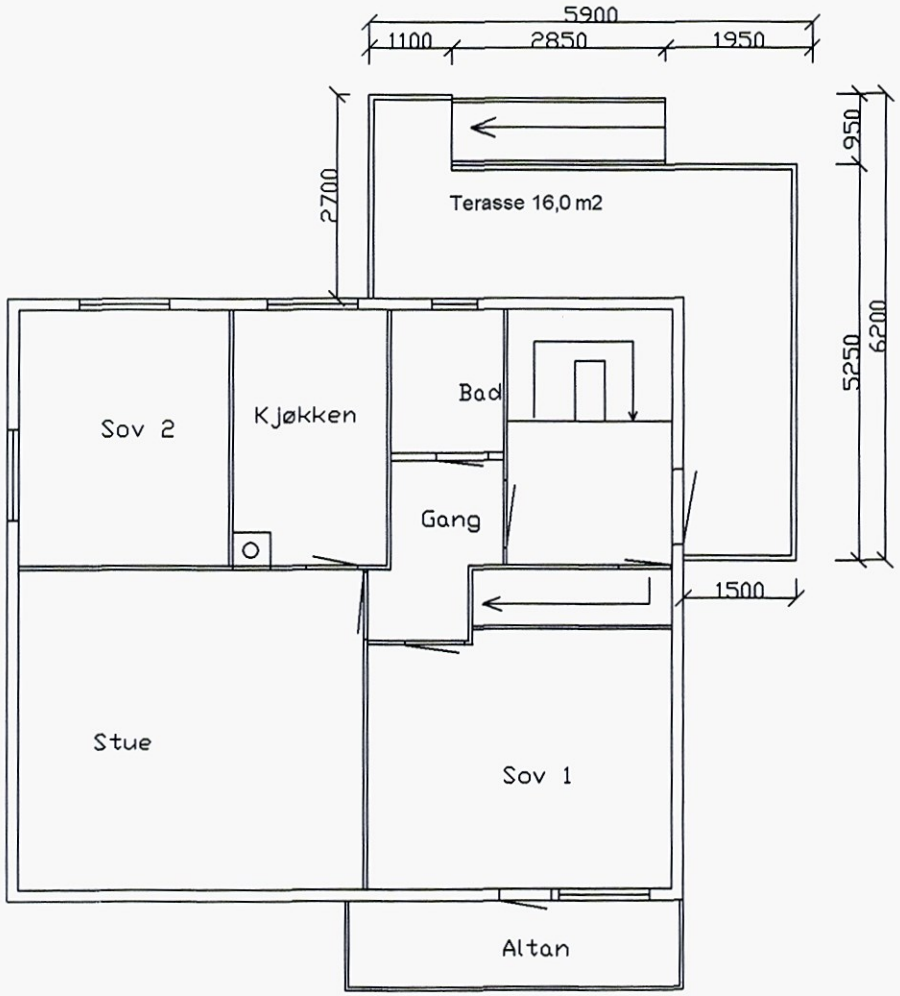




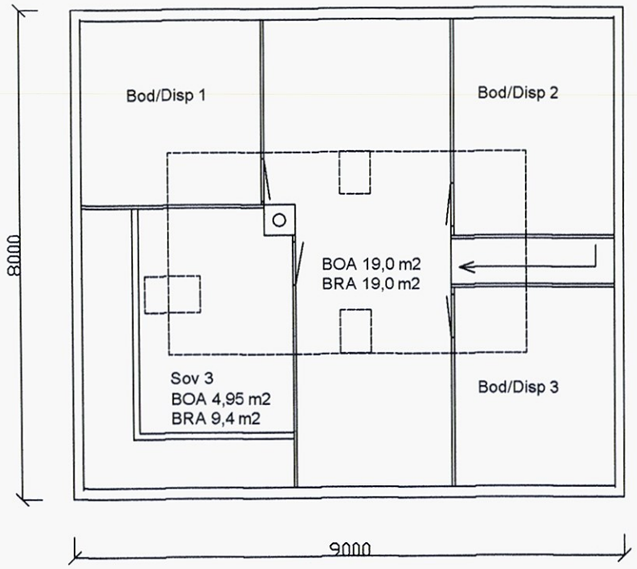


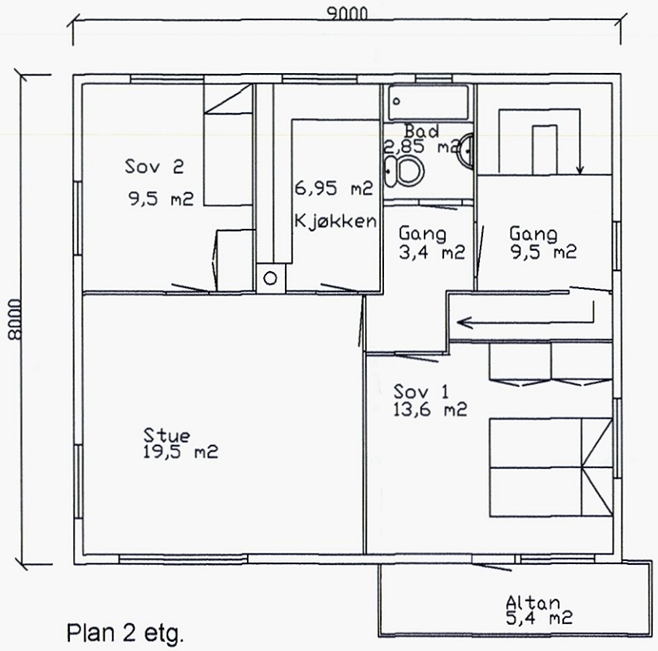




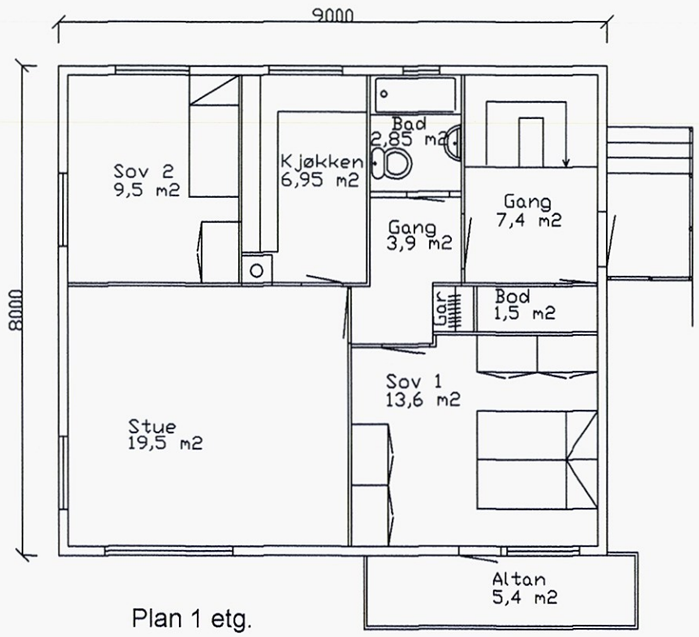

5900
1100
2850
1950
2700
950
6200
5250
Terasse 16,0 m2
Sov 2
Kjøkken
Bad
Gang
1500
Stue
Sov 1
Altan

Vedlegg 2

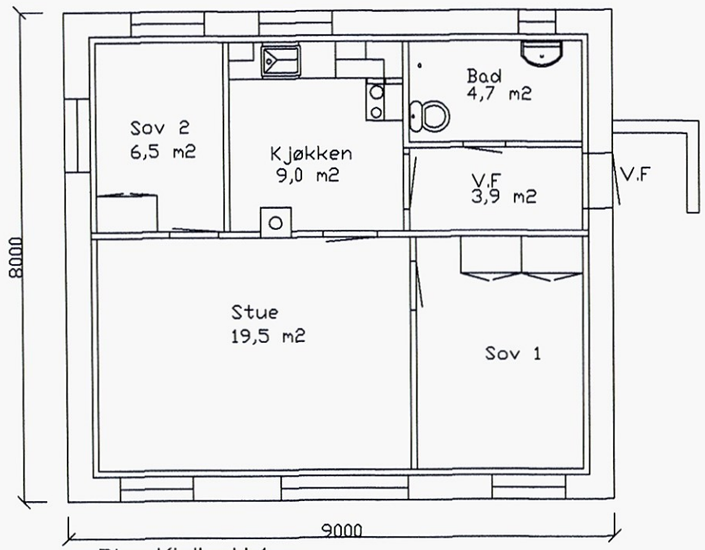




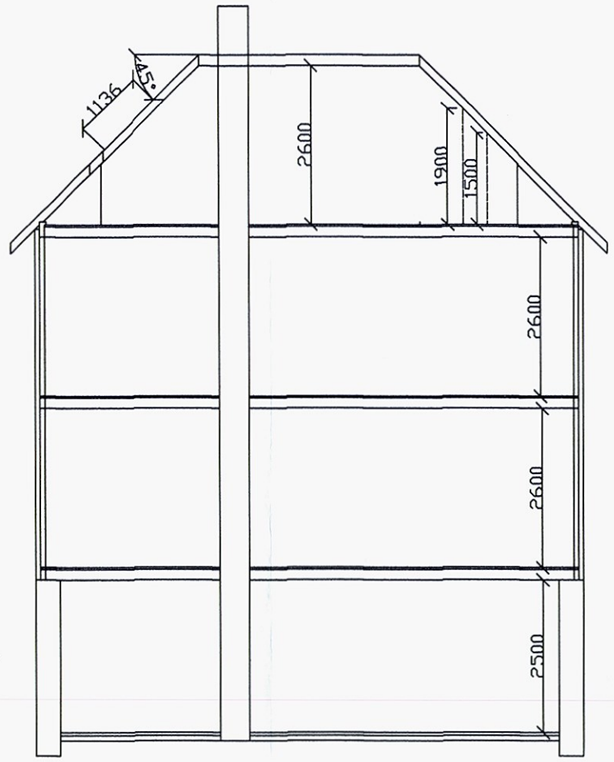
Plan 2 etg.



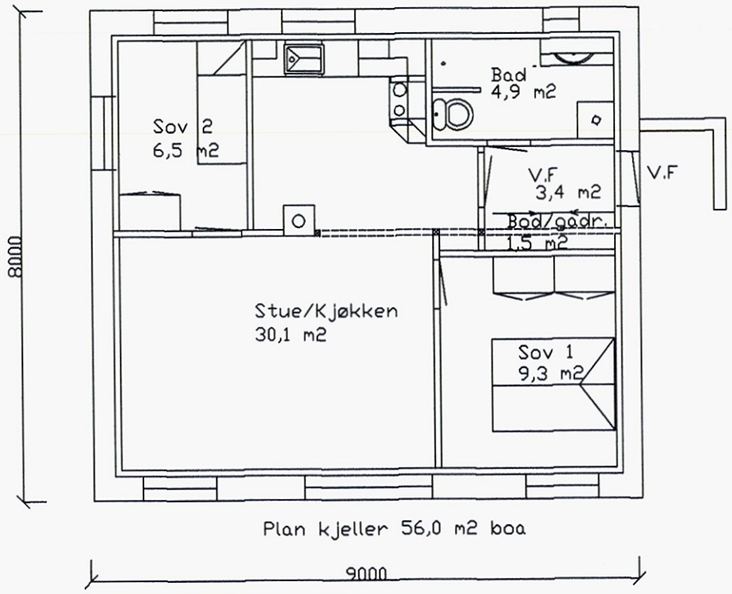
Plan 1 etg.



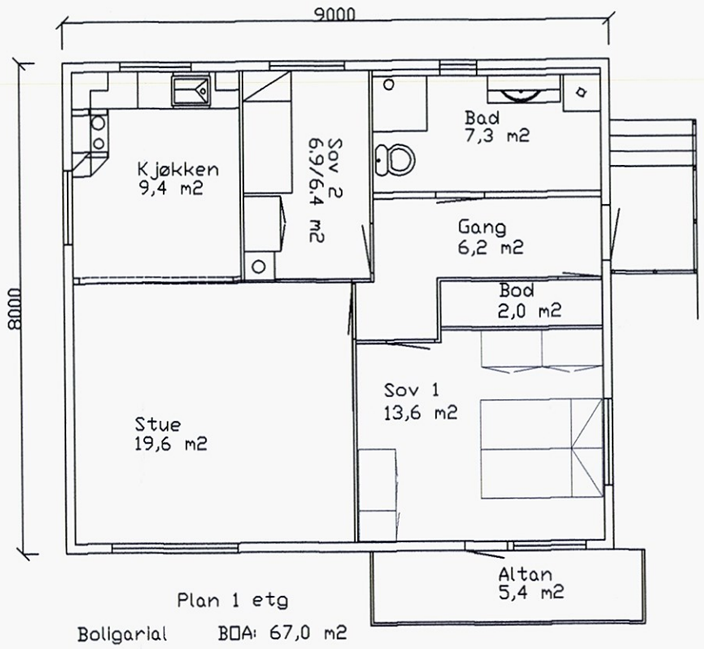
Plan Kjeller U 1



Seksjonering gjelder			Sign	Dato
Gr.nr. 150	Br.Nr 152	Byggår 1946		
Adresse	Øvre Holen 24			
Tittel	Eksisterende plan			
Dato 14.02.05	Målestokk 1 : 100	Sign S.E	REV. A	

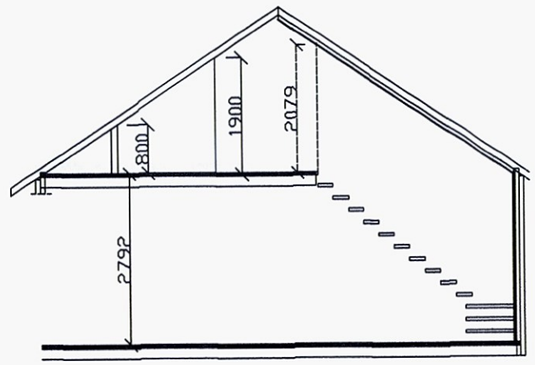


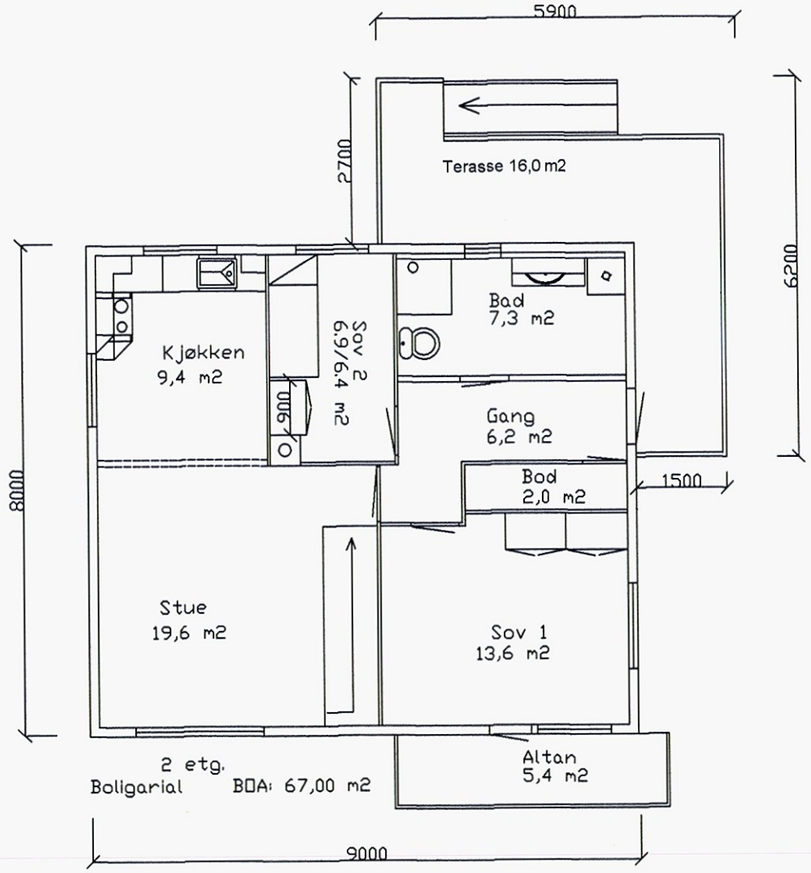
Plan kjeller 56,0 m2 boa



Plan 1 etg

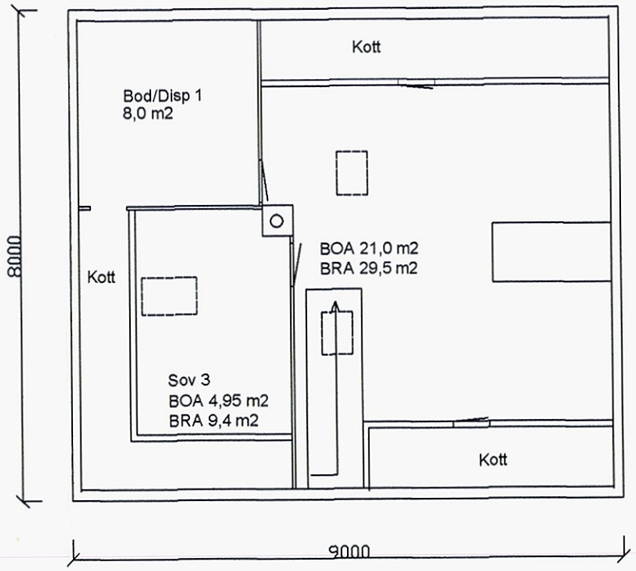
Boligarial BOA: 67,0 m2





2 etg.

Boligarial BOA: 67,00 m2



Seksjonering gjelder			Sign	Dato
Gr.nr 150	Br.Nr 152	Byggår 1946		
Adresse Øvre Holen 24				
Tittel Nye planer				
Dato 01.08.05	Målestokk 1 : 100	Sign S.E	REV A	

BERGEN KOMMUNE

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

Byggevarebutikken AS
Valen
5355 Knarrevik

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200509716/8 GULO	BYG – 5210	04.01.2006

FERDIGATTEST

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

Gnr 150	Bnr 152
Tiltakets adresse	Øvre Holen 24 A
Tiltakets art	Ombygging - Bolig
Tiltakshaver	Laksevåg bygg og eiendom as

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer **16.12.05**

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

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200509716.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gunnar Lothe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 152 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG
Referanse: 10260062

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 150/152/0/0
Utlistet 23. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260631814	Grunneiendom	0	Ja	384,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40210000	30	LAKSEVÅG. HOLEN - VÅGEDALEN, VEIPLAN	3	-
64410000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 12 OG 102, NYE HOLEN SKOLE	3	201505450

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
150/414	139623800-2	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	15.01.2025	202417041
150/153	139622030-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	27.11.2023	202312852
150/107	139621719-2	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.09.2026	202615449

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 23. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

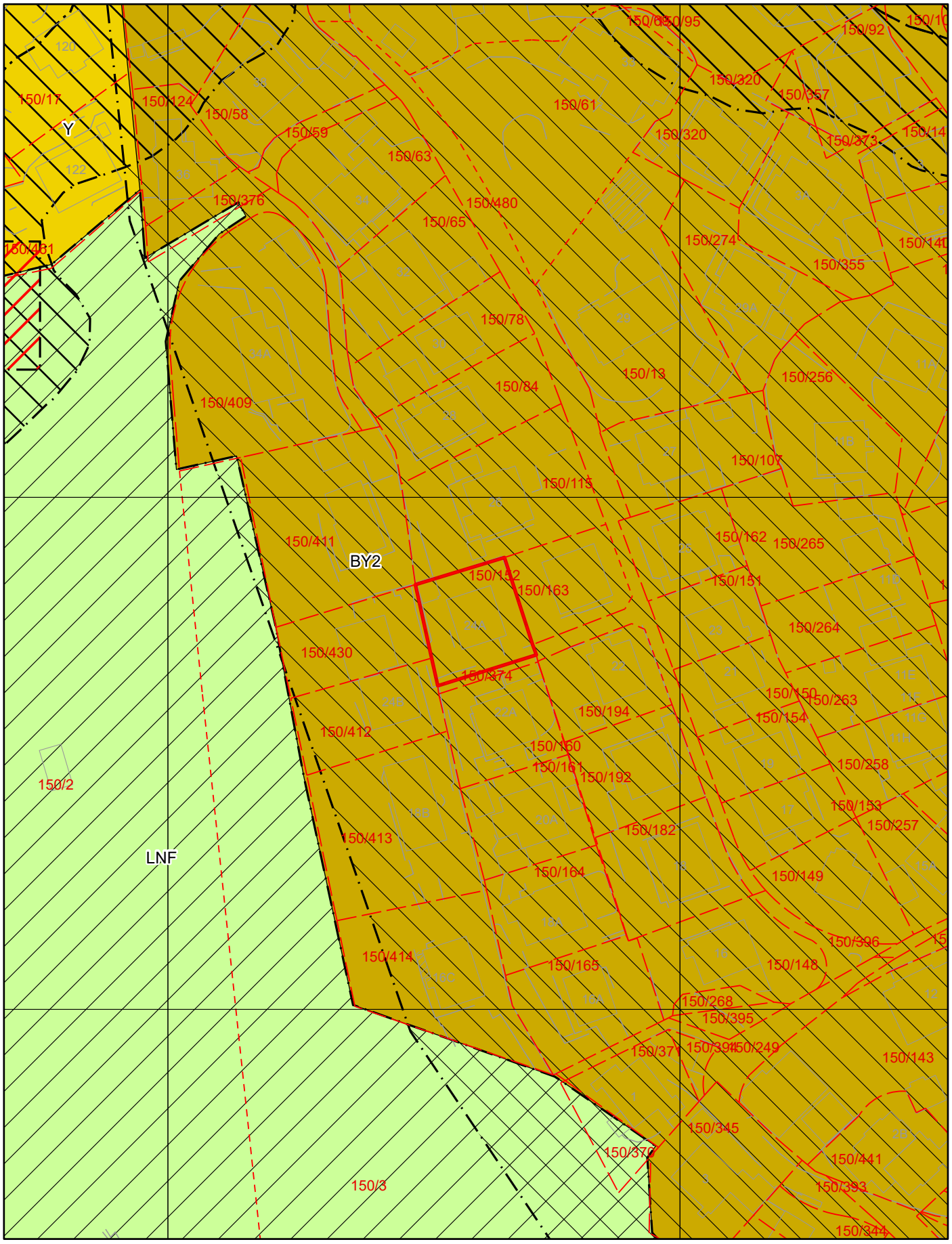
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 150/152/0/0
Adresse: Øvre Holen 24A

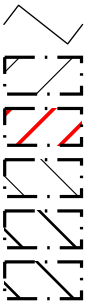
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

LNF

Dagbok nr. 3034/70

Stemplet for kr. 5.-

ERKLÆRING.

Undertegnede eiere av gr.nr.50, br.nr.152, 160, 161, 164, 194, 412, 413 i Laksevåg kommune gir herved eier av parsell av gr.nr.50, br.nr.412 Egil Monsen de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som nevnt i erklæing av 2-10-1967, tinglyst den 21-10-1967.

Verdi kr. 500,-

Laksevåg den 26.mai 1970.

Eier av gr.nr.50, br.nr.152
Edv. Monsen

Eier av gr.nr.50, br.nr.160
Kristian Ingebriktsen

Eier av gr.nr.50, br.nr.161
I. Sandal

Eier av gr.nr.50, br.nr.164
Gunhild og Trygve Nordanger

Eier av gr.nr.50, br.nr.194
Conrad Eeg

Eier av gr.nr.50, br.nr.412
Kåre Monsen

Eier av gr.nr.50, br.nr.413
Ragnh.og Willy Brattetveit

Eier av gr.nr.50, br.nr
Egil Monsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/406767/106
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 14:52

Dagboknr 6767/69

E R K L Æ R I N G.

Stemplet for kr. 5.-

Undertegnede som eiere av gr.nr. ..5o.., br.nr. .412 og parsell av br.nr. .412. i Laksevåg kommune, har felles vann- og kloakkledninger fra felles kum på eiendommen, gr.nr. ..5o., br.nr. .412. og fram til felleskum i adkomstvei.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av fellesledningene med tilbehör.

Undertegnede som eier av gr.nr. 5o , br.nr. 152 , gir herved eier av gr.nr. 5o , br.nr. 412 og parsell av br.nr. 412 rett til å före kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over eiendommen gr.nr. 5o , br.nr. 152, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted, når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjönn.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Laksevåg komm. ingeniörvesens samtykke.

Verdiansettelse kr. loo,--.

Laksevåg, den 12. / nov. 1969.

Eier av
gr. nr. 5o, br. nr. 412 .
Knut J. Knutsen

Eier av
gr. nr. 5o, br.nr. 152.
Edla Hansen

Eier av parsell av
gr. nr. 5o, br. nr. 412.
Reg. Hansen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

2/F

Returneres etter tinglysing til Salsnr: 200514185
Lakseviq Byss og Eiendom a/s
Valen
5355 Knarrevik

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
- 1 FEB. 2006
Dagboknr. 3877
BERGEN BYFOGDEMBETE

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	150	152		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9.817.515.288.3	Lakseviq Byss og Eiendom a/s	100

Doknr: 3877 Tinglyst: 01.02.2006 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	63	B	13				25				37				49			
2	B	80	B	14				26				38				50			
3	B	125	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 268 = nevner: 268

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	~~Ektefelle/registrert partner~~ (~~Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres~~)
Bergen 30/11-05	Bjarte Ekerhovd Med fullmakt for Alexander Berg Eriksen Bjarte Ekerhovd Jørg Bru Laksevåg Bygg	Bjarte Ekerhovd Bjarte Eke-hovd Jørg Bru og Eiendom a/s

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
150	152		

Bergen kommune

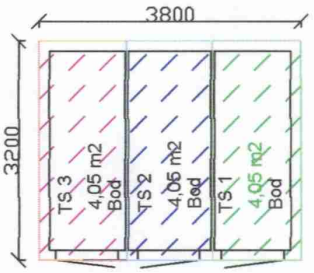
Dato	Stempel og underskrift
5/1-2005	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer

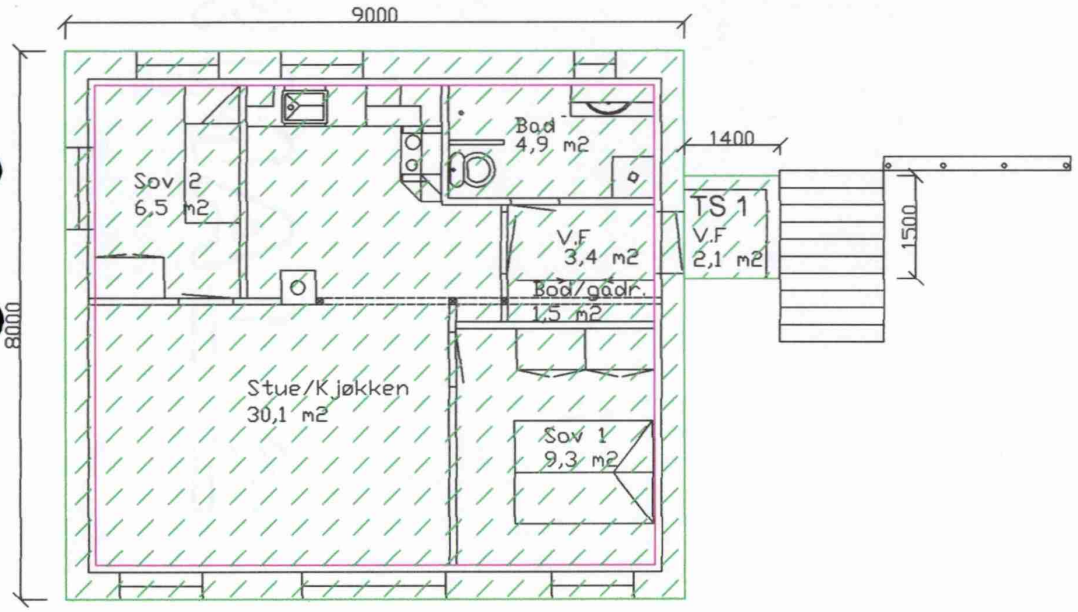
Noter:

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


BERGEN KOMMUNE
BASISKART
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 05.01.2006
Adresse: ØVRE HOLEN 24 A
Gnr/Bnr/Fnr: 150/152/0
GABareal: 385 m²
Kartareal: 384 m²
N
Øvre Holen
Til Øvre Holen
150/78
150/84
150/13
150/115
150/411
150/163
150/152
150/430
150/374
150/194
150/192
150/412
150/160
150/161
150/413
150/182
Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, vegglv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke

Vedl. 1 av 5





Seksjon 1
Plan U 1 kjeller.

Bruttuarial	BTA:	72,0 m2
Bruksarial	BRA:	57,0 m2
Boligarial	BÅA:	57,0 m2

Seksjonering:

Arialet under angir bruks arial pr. seksjon for hele bygget. Med tillegs arial.

Seksjon nr 1	63,15 m2
Seksjon nr 2	79,95 m2
Seksjon nr 3	124,7 m2

Vedlegg nr: 2

Eksisterende bygg kjeller.

Seksjonering gjelder: Sign. Dato.

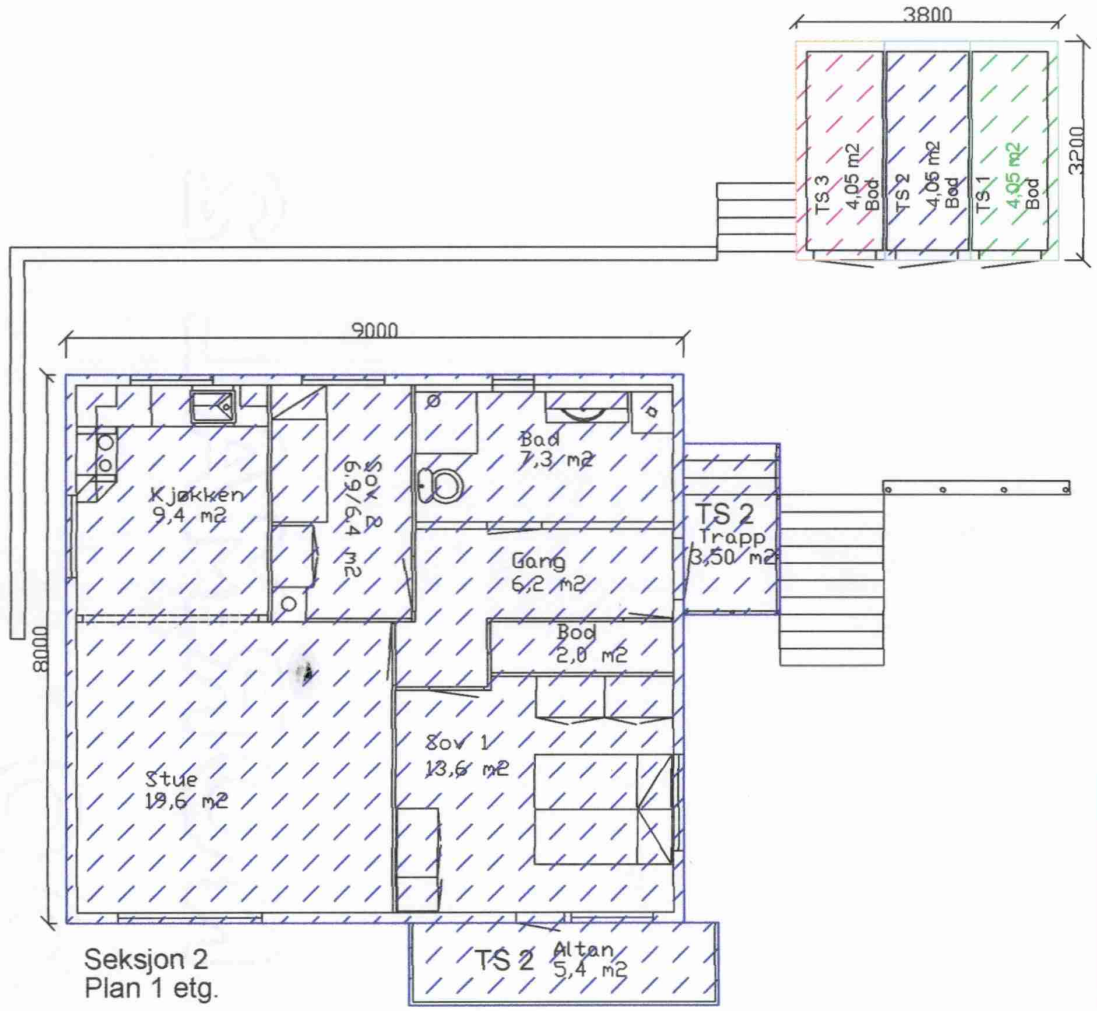
Gr.nr.	Br.Nr.	Bygget	
150	152	1946	

Adresse: Øvre Holen 24

Tittel: Plan kjeller. Seksjon 1

Dato	Målestokk	Sign	REV.
30.11.05	1 : 100	S.E	A

Vedl. 2 av 5



Seksjon 2
Plan 1 etg.

Bruttuarial	BTA:	72,0 m2
Bruksarial	BRA:	67,0 m2
Boligarial	BOA:	67,0 m2

Arialet under angir bruks arial pr. seksjon for hele bygget.
Med tillegs arial.

Seksjonering:

Seksjon nr 1	63,15	m2
Seksjon nr 2	79,95	m2
Seksjon nr 3	124,7	m2

Vedlegg nr: 3

Eksisterende bygg 1 etg.

Seksjonering gjelder | Sign | Dato

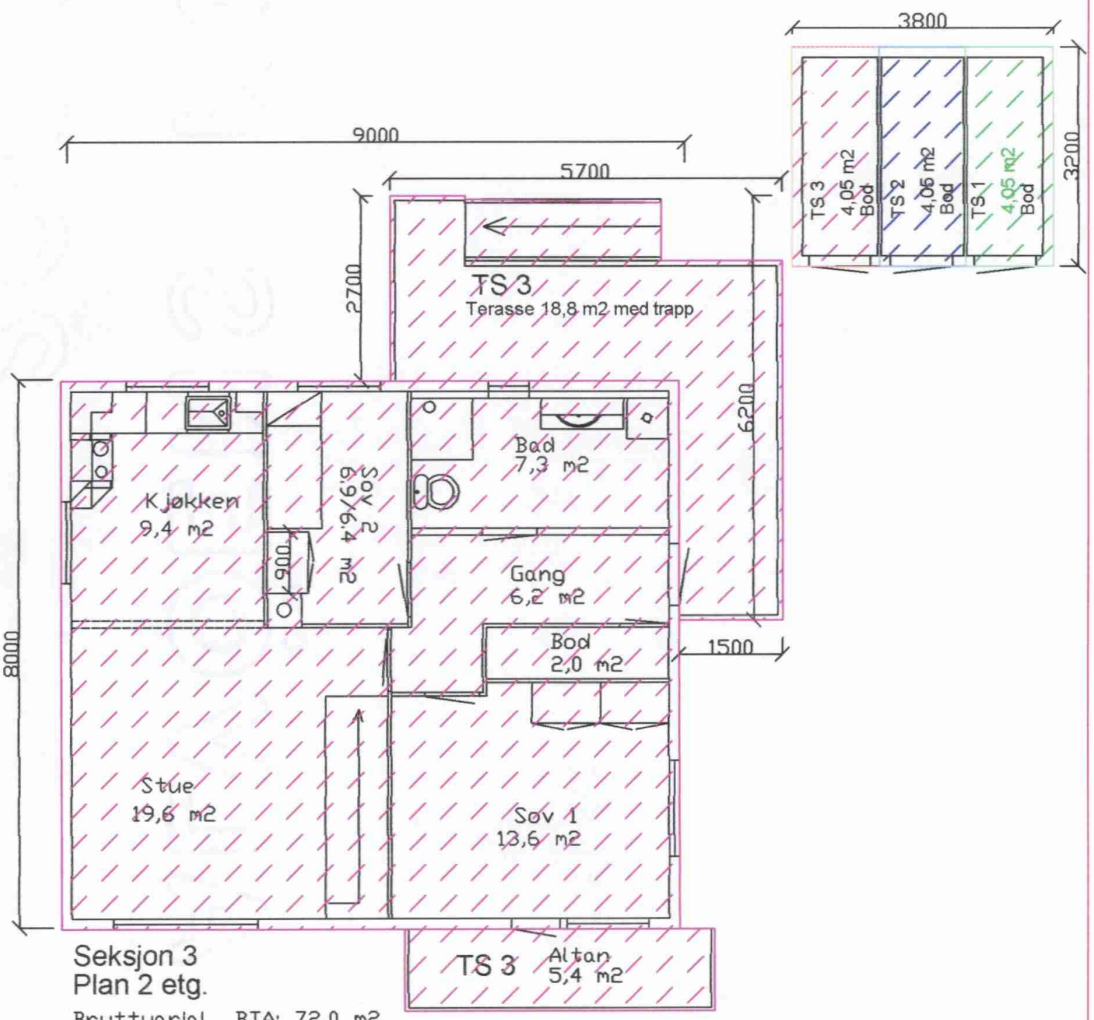
Gr.nr.	Br.Nr.	Bygget
150	152	1946

Adresse: Øvre Holen 24

Tittel: Plan 1 etg. Seksjon 2

Dato 30.11.05 | Målestokk 1 : 100 | Sign S.E | REV. A

Vedl. 3 av 5



Seksjon 3
Plan 2 etg.

Bruttuarial	BTA:	72,0 m2
Bruksarial	BRA:	67,0 m2
Boligarial	BÅA:	67,0 m2

Seksjonering: Arialet under angir bruks arial pr. seksjon for hele bygget. Med tillegs arial.

Seksjon nr 1	63,15 m2
Seksjon nr 2	79,95 m2
Seksjon nr 3	124,7 m2

Vedlegg nr: 9

Eksisterende bygg 2 etg.

Seksjonering gjelder | Sign. | Dato.

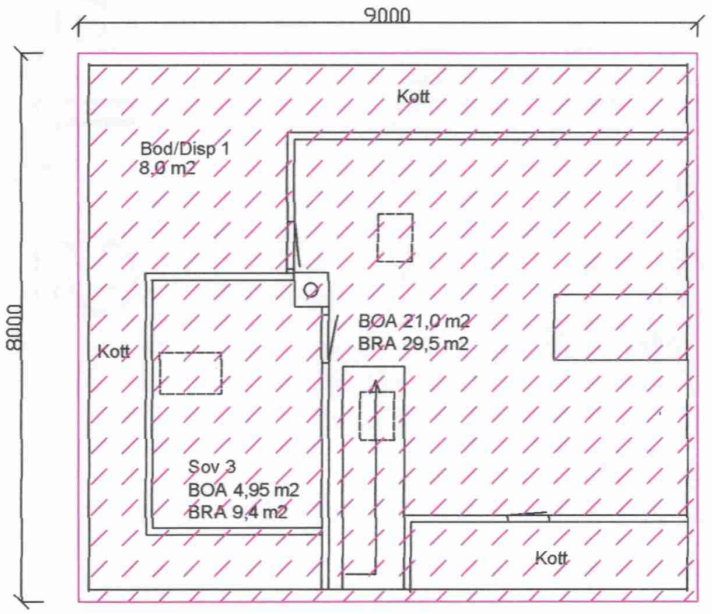
Gr.nr.	Br.Nr.	Bygget	
150	152	1946	

Adresse: Øvre Holen 24

Tittel: Plan 2 etg. Seksjon 3

Dato	Målestokk	Sign	REV
30.11.05	1 : 100	S.E	A

Vedl. 4 av 5



Seksjon 3
Plan loft.

Bruttuarial	BTA: 72,0 m2
Bruksarial	BRA: 29,5 m2
Boligarial	BOA: 21,0 m2

Seksjonering:

Arialet under angir bruks arial pr. seksjon for hele bygget.
Med tillegs arial.

Seksjon nr 1	63,15 m2
Seksjon nr 2	79,95 m2
Seksjon nr 3	124,7 m2

Vedlegg nr: 5

Eksisterende bygg loft.

Seksjonering gjelder | Sign | Dato

Gr.nr.	Br.Nr.	Bygget.	
150	152	1946	
Adresse: Øvre Holen 24			
Tittel: Plan loft. Seksjon 3			
Dato: 30.11.05	Målestokk: 1 : 100	Sign: S.E	REV: A

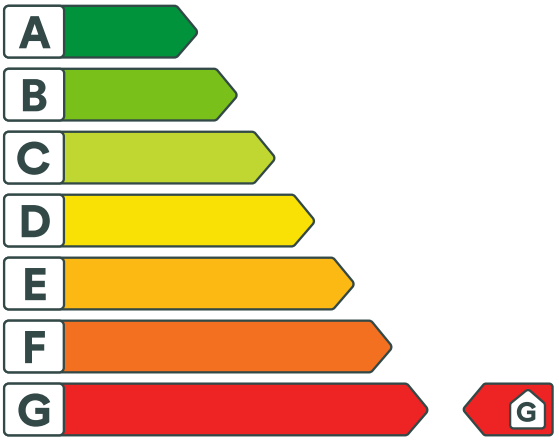
Vedl. 5 av 5

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360294**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139622022**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **356,16**

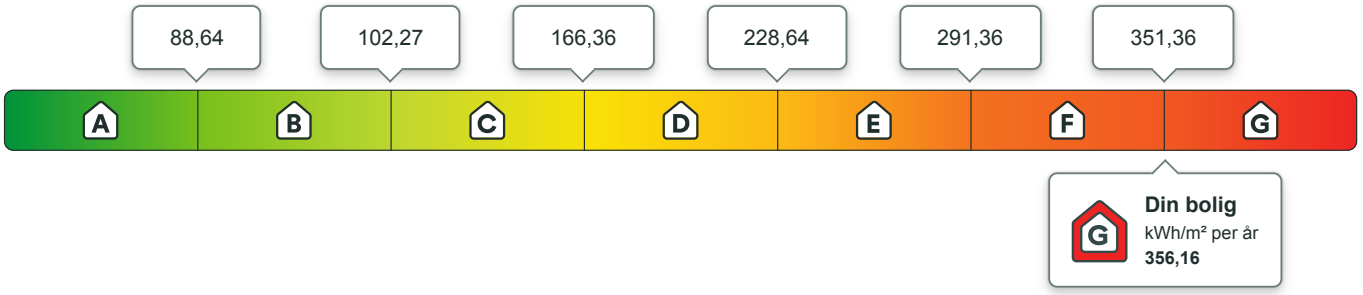
Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
79 233,66	**338,61**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øvre Holen 24A, 5163 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.