

Langarinden 328

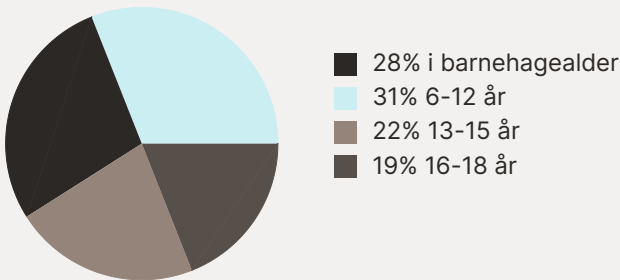
Offentlig transport

🚋 Langarinden øvre Linje 34	2 min 🚶 0.2 km
🚋 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 🚶 12.1 km
🚋 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 🚶 14.7 km
✈️ Bergen Flesland	31 min 🚶

Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 🚶 2.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 🚶 4.8 km

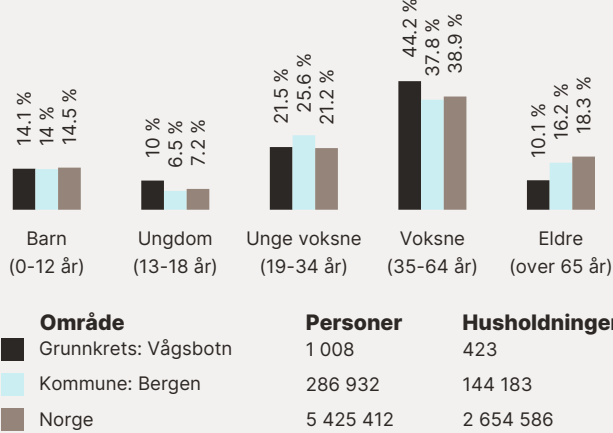
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

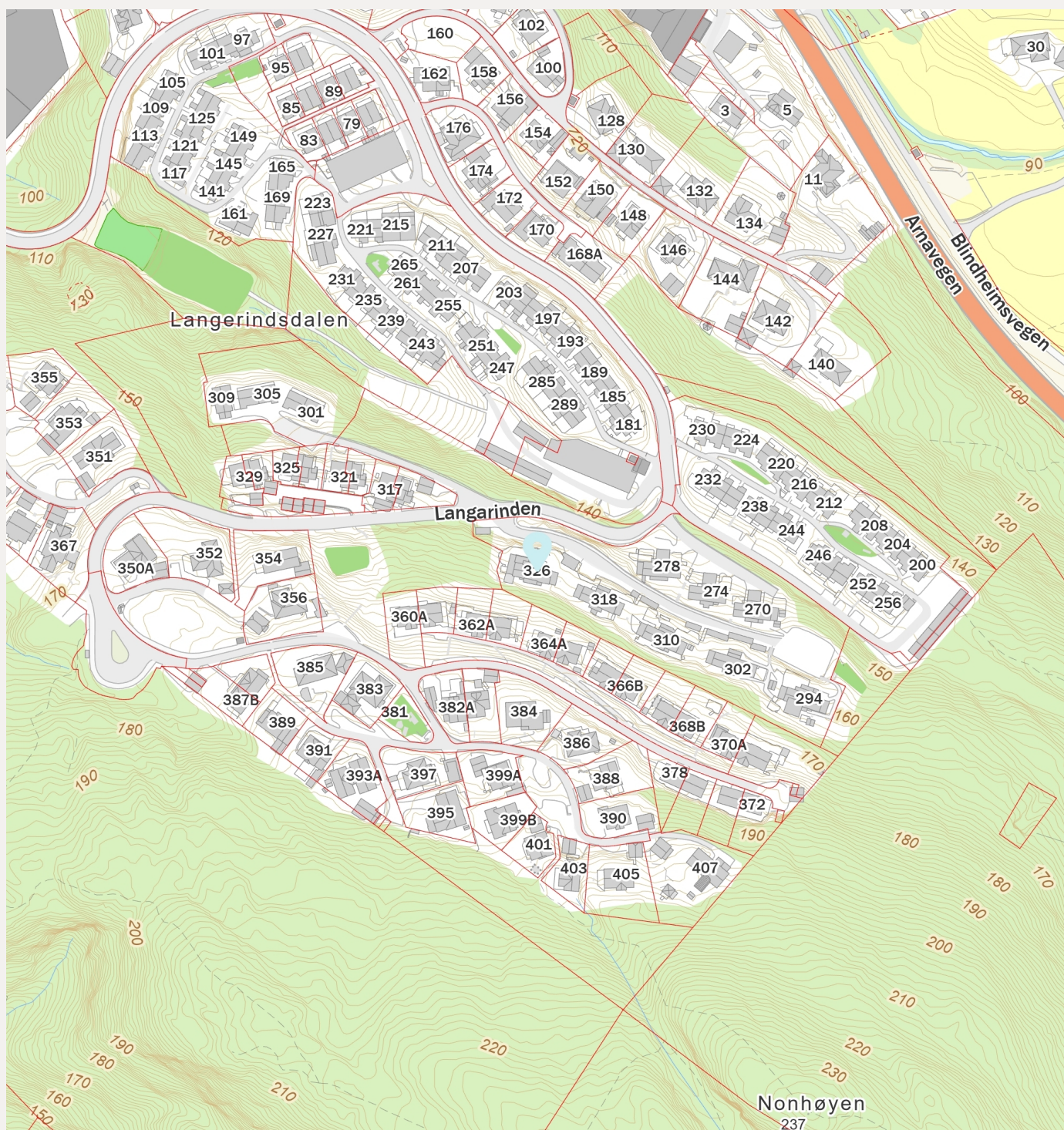
Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	20 min 🚶 1.8 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 2.7 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage... 91 barn	5 min 🚶 3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km
Kiwi Nyborg	18 min 🚶

Sport

⚽ Langarindalen fotballbane grus Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Øvre Langarinden ballbane Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊 S-Camp Åsane	11 min 🚶
🏊 SKY Fitness Åsane	20 min 🚶



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250043
Adresse	Langarinden 328		
Postnr.	5132	Sted	NYBORG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	23 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	87549948
Selger 1 Fornavn	Marit	Etternavn	Faugstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Murer Henning Thomsen as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fliser hele badet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Murer Henning Thomsen as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Helfliset bad 2005

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Ikke bruksendring

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tak og pris

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet tak/takstein ny pipe 2023

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har vært rotter ifb med bosshuset

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

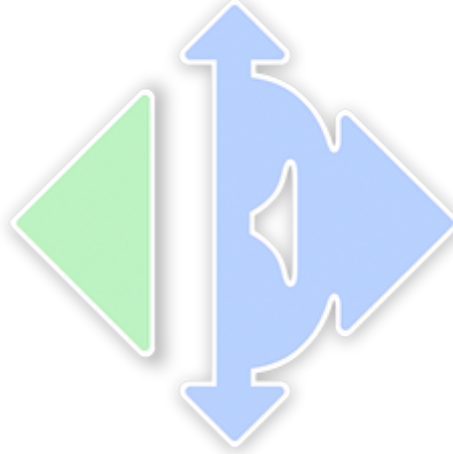
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Leilighet
Langarinden 328
5132 Nyborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 27/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:203, Bnr: 150
Hjemmelshaver:	Marit Faugstad
Seksjonsnummer:	29
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1989
Tomt:	10 306,5 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marit Faugstad
Befaringsdato:	29.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med murer, trapper, plen, bed og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger sentralt til i et etablert boligområdet i Åsane, i området finner man tilsvarende enebolig bebyggelse. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Kort kjøreavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. I området finner man turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det to ekstern bodar på henholdsvis 3,4m² og 6,1m².

Terrasse på 14,5m².

Terrasse på 10m².

Terrasse ved inngangspartiet på 15,4m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, stue/kjøkken og på badet, vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2005.
- Lagt laminatgulv i stuen, kjøkkenet og på ett soverom i 2022.
- Taktekkingen ble skiftet i 2023.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	70	5	0	40	64	11
SUM BYGNING	70	5	0	40	64	11
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående bod	0	3	0	0	0	3
Frittstående bod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	0	9	0	0	0	9
SUM BRA	9					

BRA-i:

Gang(5,8m²), bad(5m²), soverom(9,5m²), soverom(7,1m²), stue(27,1m²), kjøkken(7,6m²), bod(5,7m²).

BRA-e:

Bod med utvendig inngang(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

27/05/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist skjevheter i nederste rad med veggfliser i dusjsonen, forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller røropplegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap og skuffer under servant med profilerte fronter (innredningen er skjev), dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Boden med opplegg for vaskemaskin er ikke oppført som våtrom og er ikke kontrollert som våtrom, forholdet utgjør en risiko dersom lekkasjer oppstår på rommet.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet utgjør en risiko.

På utvendig grunnmursplast/knotteplast er det benyttet skruer som har rustdannelser, forholdet utgjør en risiko for fuktvandring i murene.

Eier opplyser at det er lytt til leiligheten på oversiden. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser i forhold til lyd- og brannskille til enheten over, forholdet på kontrolleres ytterligere.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår med unntak av 3 vinduer som er fra 2022.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2012.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse på 14,5m².

Terrasse på 10m².

Terrasse ved inngangspartiet på 15,4m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på terrassene, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****Ingen** 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist skjevheter i nederste rad med veggfliser i dusjonen, forholdet må holdes under oppsyn.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Boden med opplegg for vaskemaskin er ikke oppført som våtrom og er ikke kontrollert som våtrom, forholdet utgjør en risiko dersom lekkasjer oppstår på rommet.

3.1 Andre rom

Det ble gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Platen vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet utgjør en risiko.

På utvendig grunnmursplast/knotteplast er det benyttet skruer som har rustdannelser, forholdet utgjør en risiko for fuktvandring i murene.

Eier opplyser at det er lytt til leiligheten på oversiden. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser i forhold til lyd- og brannskille til enheten over, forholdet på kontrolleres ytterligere.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på terrassene, tiltak må iverksettes for utbedring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Vedtekter

for

Sameiet Langarinden huseierlag, gnr 103 bnr 150 i Åsane bydel,

Bergen kommune

§ 1 Sameiet og dets navn

Sameiets navn er « Sameiet Langarinden huseierlag».

Eiendommen gnr 103 bnr 150 i Åsane bydel, Bergen kommune, er et sameie mellom eierne av de 32 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 12.05.1989, tinglyst ved Bergen byskriverembete med tinglysingsnummer 14794/1989.

Sameiet skal ivareta seksjonseierens felles interesser og eiendommens felles kostnader. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal. Den ubebygde del av tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Seksjonseierne har enerett til bruk av fellesarealer som ligger ved den enkelte seksjon, innenfor de grenser som framkommer på tegning datert 09.05.89 utarbeidet av Ing.

Harald Nilsen a.s. Denne enerett gjelder for nåværende og framtidige seksjonseiere, og kan kun endres ved 2/3 flertall blant seksjonseierne. Eneretten kan heller ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.

§2 Medlemskap

Nye seksjonseiere av gnr 103 bnr 150 i Åsane bydel, Bergen kommune, blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøpet har funnet sted. Ved andre former for overgang av eiendommen, til eksempel arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem i foreningen når han kan godtgjøre at han har blitt eier.

Medlemskapet opphører automatisk når seksjonseieren har overdratt eiendommen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til den.

§ 3 Sameierens ansvar

Hver enkelt sameier er ansvarlig for sin andel av fellesutgiftene, fordelt etter bestemmelsene i § 4. Videre er den enkelte sameier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom Husbankens bestemmelser, bygningsloven og byggeforskriftene følges.

§ 4 Felles kostnader

Eiendommens felles kostnader fordeles slik mellom seksjonseierne:

- a. Felles kostnader som kan henføres til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift for dette, skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelse.

b. Forsikring fordeles etter sameiebrøken, resten av kostnadene fordeles likt blant seksjonseierne.

c. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier, med mindre annet fremkommer av disse vedtektene.

Fellesarealer med tilhørende anlegg besørges av sameiet med slik fordeling av kostnader som følger av punkt b under. Skifte av vinduer og dører dekkes av den enkelte seksjonseier

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

d. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

Sameiet består av 8 hus, hvert med fire boligseksjoner, hver for seg benevnt et «Bolighus». Felleskostnader til vedlikehold av fellesarealer i eller på det enkelte Bolighus skal dekkes av seksjonseierne i det aktuelle Bolighuset i henhold til eierbrøken i det enkelte Bolighuset.

Felleskostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer som ikke er Bolighus, for eksempel brøyting og vedlikehold av interne veier og hage/beplantning, dekkes av samtlige seksjonseierne i henhold til den totale eierbrøken. Offentlige utgifter tilknyttet seksjonen, så som renovasjonsavgift, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier ønsker utbygging eller påbygging av sin seksjon, herunder dersom fellesarealer blir berørt, skal dette besørges og bekostes av den aktuelle seksjonseier. Utbygging, påbygging eller annen endring av seksjonen krever slikt samtykke som eierseksjonsloven fastsetter.

a. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier, med mindre annet fremkommer av disse vedtektene.

Fellesarealer med tilhørende anlegg besørges av sameiet med slik fordeling av kostnader som følger av punkt b under. Skifte av vinduer og dører dekkes av den enkelte seksjonseier

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

3. Påbygging og ombygging

Hva gjelder *ombygging* av *fellesareal* kreves samtykke fra sameiermøtet.

For *ombygging* av den *enkelte* seksjon kreves samtykke fra styret dersom det er tale om mindre ombygginger. Dersom det er tale om ombygging som medfører endringer i bærende konstruksjoner, eller som på annen måte berører fellesanlegg eller andre bruksenheter, kreves styrets samtykke dersom det er tale om "*vanlig forvaltning og vedlikehold*". Går slik utbygging utover "*vanlig forvaltning og vedlikehold*" kreves samtykke fra sameiermøtet med to tredjedelsflertall av de avgitte stemmene.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Videre å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 6 Sameiets styre

Sameiets styre består av 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen. Styrets leder velges ved separat valg.

Styret er bare beslutningsdyktig på styremøter der minst halvparten av styremedlemmene er til stede, inkludert møtende varamedlemmer. Alle styremedlemmer skal innkalles til styre-møter. Ved inhabilitet skal det/de inhabile styremedlem(mer) fratre møtet, og eventuelt varamedlem tiltre. Styret avgjør ved alminnelig flertall når det foreligger inhabilitet. Det styremedlem hvis habilitet vurderes deltar ikke ved styrets habilitetsbehandling. Dersom ikke vedtektene bestemmer noe annet, fattes styrets vedtak ved alminnelig flertall. Det skal skrives møtebok fra hvert styremøte, og møteboken skal godkjennes av første påfølgende styremøte.

Dersom ikke årsmøtet har bestemt noe annet, fungerer styret også som dugnadskomite. Styreleder og nestleder signerer på vegne av sameiet.

§7 Årsmøte (sameiermøte)

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med minimum 8 dagers og maksimum 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal sendes alle sameierne. Saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet, må være styret i hende seinest 4 uker før årsmøtet avholdes.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- a. Valg av to av de tilstedeværende til å underskrive årsmøteprotokollen sammen
Valg av to av de tilstedeværende til å underskrive årsmøteprotokollen sammen med referenten.
- b. Årsmelding fra styret.
- c. Årsoppgjøret og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- d. Valg av styre og valgkomite med 2-3 medlemmer.
- e. Budsjett, herunder fastsettelse av felles kostnader og honorar for styre.
- f. Fastsettelse av dugnadstimer/dugnadspenger.
- g. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret mener det er nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte finner sted på samme måte som for ordinært årsmøte, men om nødvendig kan møtet innkalles med 3 dagers varsel. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte med fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Vanlige saker som gjelder sameiets drift avgjøres ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Blanke stemmer teller ikke. Saker som gjelder fornyelse og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for sameiet, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

§ 8 Erklæring om panterett

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser, som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, vedrørende ansvar for felles kostnader og drift etc, skal det på hver seksjon påheftes en panterett på kr 10.000. Dette gjelder likevel ikke for de tilfeller der lov eller forskrift forbyr dette. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av lånetakst og har ikke fortrinnsrett.

§ 9 Tvister i eierseksjonsforhold

Mulige tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter vanlige rettsregler. For øvrig henvises det til eierseksjonsloven.

§ 10 Vedtektene

Vedtektene kan endres ved 2/3 flertall av de avgitte stemmer på ordinært sameiermøte.

Årsoppgjør for

SAMEIET LANGARINDEN HUSEIERLAG

917881170

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		584 916	
Sum driftsinntekter		584 916	
Driftskostnader			
Varekostnad		-6 300	-12 300
Lønnskostnad	1	-1 128	-10 269
Annen driftskostnad		-616 830	-616 291
Sum driftskostnader		-624 258	-638 860
Driftsresultat		-39 342	-67 266
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		868	3 900
Annen finansinntekt		16 659	15 578
Sum finansinntekter		17 527	19 478
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 535	0
Sum finanskostnader		-1 535	0
Netto finans		15 992	19 478
Årsresultat		-23 350	-47 788
Overføringer			
Annen egenkapital		-23 350	-47 788
Sum overføringer		-23 350	-47 788

Balanse

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

3 722

165 234

168 956

175 374

175 374

344 330

344 330

4 871

154 162

159 033

257 441

257 441

416 475

416 475

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2024

2

313 178

336 528

313 178

336 528

313 178

336 528

8 021

47 848

23 131

32 099

31 152

79 947

31 152

79 947

344 330

416 475

NYBORG, 11.03.2025

Knut Helge Simonsen
styrets leder

Arild Ove Leikvoll
nestleder

Marit Ringås Flataker
styremedlem

Hanne Gro Dyr Dahl
styremedlem

Nerijus Danilevicius
styremedlem

Malin Juvik Njotøy
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretal

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Sameiet er ikke skattepliktig

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	-10 000	0
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 269
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	10 000	9 000
Sum	1 128	10 269

Mer om årsverk og lønn

Sameiet har ingen ansatte men en gang i året er det utbetalt styrehonorar. 10 000kr er det korreksjon fra forrige årene pga mangel av tilbakeføringer avsetninger i årene 2019-2022.

Note 2 - Disponering

Med disponible midler menes forskjellen mellom kortsiktig gjeld og omløpsmidler. Denne forskjell for de midlene som kan disponeres innenfor et relativt kort tidsrom.

De disponible midlene ved årsslutt beskriver lagets muligheter til å møte sine konkrete, kortsiktige behov. En positiv verdi betyr at laget har midler til disposisjon. En negativ verdi betyr at laget på kort sikt må skaffe finansiering via banklån eller å øke husleien.

Disponible midler 1.1	336 528
Årets resultat	-23 350
Disponible midler 31.12	313 178

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Til årsmøte i Sameiet Langarinden Huseierlag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Langarinden Huseierlag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 23 350. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

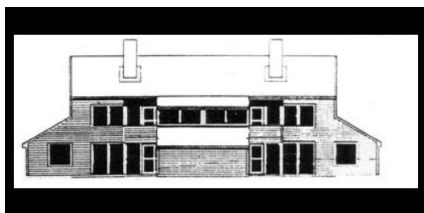
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen 24.03.2025

Sigma Revisjon AS

Kenneth Vaule

Statsautorisert revisor



Referat fra Generalforsamling 2025 Sameiet Langarinden Huseierlag

**Sted: MRC Global, Langarinden
19.mars 2025 kl. 18:00**

Til stede:

Hege Reiertsen 314 - Anne Gjelsvik / Knut Helge Simonsen 312 – Arild Leikvoll 276-
Tord Warncke 274 - Marit Flataker 292- Gøril Gundersen/ Arve Pedersen 288 - Wenche Jørgensen
290 - Kamilla Vatne Andersen 298- Joakim Rasmussen 332- Malin Juvik Njøtøy

- **Valg av referent og tellere** – Marit Flataker valgt
- **Godkjenning av referat fra generalforsamling 2024** – *ingen kommentarer/godkjent*
- **Gjennomgang godkjenning av regnskap 2024 og budsjett 2025**

Har fått redusert brøyteutgifter ved skifte av leverandør og mindre snø.
Lite utgifter til utstyr vedlikehold. Kjøpt kvistkutter og ny stige.

Inntekter	584.916
Kostnader	624.258
Driftsresultat	- 39.342
Renteinntekter	15.992
Årsresultat	-23.350

På budsjett 2025 er det kjøpt inn 2 nye bord til lekeplassen pris ca. 6000,-
Felleskostnader økes med 200,- kroner per leilighet per måned

Regnskap 2024 og Budsjett 2025 godkjent.

Valg av styret

Styreleder tok ikke gjenvalg, og styret har ikke lenger styreleder.

- Nestleder Arild Leikvoll fortsetter.
- Mia Øquist(ny) overtar for Nerius Danilevicius
- Marit Flataker (ønsker å fratre)
- Hanne Gro Dyr Dahl
- Malin Juvik Njøtøy

Vi må ha ny styreleder og minst et nytt styremedlem.

Hvis vi ikke noen vil gå inn som styreleder må vi få tak i ekstern leder fra foreksempel BOB. Dette vi medføre ekstra felleskostnader i tillegg til økningen på 200,- per måned

Styrehonorar ble forslått økt og nye satser som ble vedtatt er:

Styreleder	6000.-
Nestleder	3000.-
Styremedlem	2000,-

Dugnad 2025

- Fjærning av trær på nedsiden av parkeringsplass (utført)
- Kostedag før 17 mai
- Fjærning av jord foran lekeplass slik at vi får bedre parkeringsplass og plass for snø etter åking. Legge på grus og asfalt
- Vasking av fellesboder
- Nedvask av bosshus 2 ganger per år
- Ny støp i fellestrapp mellom øvre og nedre del av sameiet
- Merke om og eventuelt utvide eksisterende parkeringsplasser
- Generell rydding av fellesareal / vask skilter
- Annet

Ved skade som skal meldes til Gjensidige så må den berørte beboer selv melde inn skade på Gjensidige.no forsikringsavtale Sameiet Langarinden Huseierlag avtalenummer 87549948. Melder må selv betale egenandel som for tiden er 12.000,-

Ved salg av egen bolig så må selger/ megler ta kontakt med forretningsfører vedrørende utstående betalinger på bolig:

Anna Maria Mroz
Statsautorisert regnskapsfører
SpareBank 1 SR-Bank ForretningsPartner
M 45201249
E post anna.mroz@sr-bank-fp.no

Alle e poster til styret skal sendes på: styret.langarindhuseierlag@gmail.com

Folk må bli flinkere til å vaske bossboden. Ikke hive papir når containere er fulle. Plast legges bort tett på hentedag (helgen før). Bruk BIR app for å se når det er tømning og husk ikke kast noe i restavfall før etter klokken 21.00 på torsdagene. Har du mye avfall skal dette for egen regning kjøres til BIR i Salhusveien

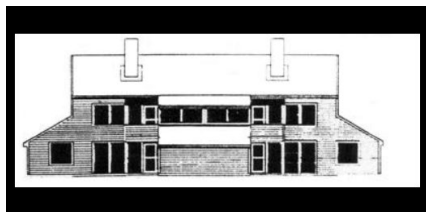
Ta ansvar for å parker forsvarlig det vil si kun på oppmerkede område og godt innenfor stripene som skiller plassene. Husk vi har bare en parkeringsplass per boenhet ingen har krav på plass til bil nummer 2. Unngå å låne gjesteparkering til venner og familie som reiser bort. Borttauing koster ca. 10.000,-.

Telia. TV2 avtalen med Telia ser ikke ut til å få en snarlig løsning. Styret tar kontakt med Telia for avklaringer.

Hvis noen skal male huset så kan undertegnede prøve å få til en avtale på maling Farge kode er 1001 / 0502 Eggehvitt Jotun.

På vegne av styret i Langarinden Huseierlag

Knut Helge Simonsen
Avgått styreleder



Referat fra Ekstraordinært Generalforsamling 2025 Sameiet Langarinden Huseierlag

**Sted: Lekeplassen, Langarinden
23. april 2025 kl. 19:00**

Til stede:

Anne Gjelsvik 312 - Arild Leikvoll 276 - Tord Warncke 274 - Marit Flataker 292 - Gøril Gundersen/ Arve Pedersen 288 - Wenche Jørgensen 290 - Kim Remi Dyrdal 278 - Astrid Ivarsøy 284 - Bartłomiej Zejmo 294 - Nerijus Danilevicius 296 - Hanne Gro Dyrdal 300 - Mia Øquist 318 - Marius Greve / Malin Juvik 330 - Bente Halveg 316 - San Dah 310 - Kamilla Andersen 298

- **Valg av referent og tellere – Hanne Gro**

Valg av styret

Viser til referat fra general forsamling 19.03.2025 der vi ikke klarte å stemme inn ny leder og styremedlemmer.

Følgende har meldt seg villige å sitte i styret for neste periode:

- Styreleder: Arild Leikvoll (tidligere nestleder)
- Hanne Gro (tidligere styremedlem)
- Marit Flataker (forsetter)
- Malin Juvik Njøtøy (forsetter)
- Mia Øquist (ny)
- Mulig vararepresentant (om dette trengs)

Nytt styre ble enstemmig valgt inn uten kommentarer.

Annet.

Påtroppende leder (undertegnede) informerte om at dette er siste gang han sitter som leder. Det ble gitt en bekymringsmelding, og ett ønske om at flere tar ansvar samt at vi bør ha en større utskifting i styret.

Vi bør se på flere løsninger for å utnevne styret, bl.a. om dette skal gå på omgang med fast rotasjon. Annet alternativ er å bruke ekstern løsning med profesjonell styreleder, men også da må man ha innvalgte styremedlemmer.

Før neste generalforsamling bør det utredes for forskjellige løsninger å sjekke pris på ekstern service. Dette er en oppgave for det nye styret i forkant til årsmøte 2026.

På vegne av styret i Langarinden Huseierlag

Arild Leikvoll
Nestleder / nyvalg leder.

PROTOKOLL

For Sameiet Langarinden Huseierlag / ORG.NR. 917881170

Til stede:

19.mars.

Hege Reiertsen 314 - Anne Gjelsvik / Knut Helge Simonsen 312 – Arild Leikvoll 276 -
Tord Warncke 274 - Marit Flataker292 - Gøril Gundersen/ ArvePedersen 288 - Wenche Jørgensen
290 - Kamilla Vatne Andersen 298- Joakim Rasmussen 332- Malin Juvik Njøtøy

23. april:

Anne Gjelsvik 312 - Arild Leikvoll 276 - Tord Warncke 274 - Marit Flataker292 - Gøril Gundersen/
Arve Pedersen 288 - Wenche Jørgensen 290 - Kim Remi Dyrdal 278 - Astrid Ivarsøy 284 - Bartłomiej
Zejmo 294 - Nerijus Danilevicius 296 - Hanne Gro Dyrdal 300 - Mia Øquist 318 - Marius Greve / Malin
Juvik 330 - Bente Halveg 316 - San Dah 310 - Kamilla Andersen 298

Generalforsamling for Langarinden Huseierlag ble avholdt i Bergen

19. mars / 23. april 2025

1) Godkjent innkalling:

Alle godkjente innkallelsen og møtet satt i gang

2) Valg av styre:

Følgende styre er valgt:

Navn:	Rolle
Arild Leikvoll	Styreleder
Hanne Gro Dyrdaahl	Nestleder
Marit Flataker	Styremedlem
Malin Juvik Njøten	Styremedlem
Mia Øquist	Styremedlem

3) Signatur for sameiet:

Avgående styreleder og nestleder signerer på vegne av Sameiet Langarinden
Huseierlag

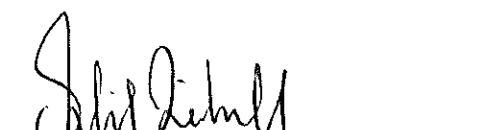
4) Honorar for avgått styre:

Kr.- 15.000,- i honorar avsatt til avgått styre i regnskapet 2022 og betales våren 2026

5) Referat fra Generalforsamling 19.03.2025 og 23.04.2024 foreligger.

Bergen 25.04.2025


Knut Helge Simonsen


Arild Leikvoll



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 203/150/0/0
Utlistet 16. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261759877	Grunneiendom	0	Ja	10 305,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5740004	31	ÅSANE. GNR 203, ØVRE LANGARINDEN, ØKN. BOL. OG HVPU	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.1990	190940005	100,0 %
5445100	31	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.1987	190002344	< 0,1 % (0,0 m²)
5445000	32	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, BEBYGGELSESPÅN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.1984	190002344	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5740004	110 - Boliger	69,8 %
5740004	710 - Felles avkjørsel	13,2 %
5740004	750 - Felles lekeareal	8,9 %
5740004	780 - Felles grøntareal	4,5 %
5740004	730 - Felles parkeringsplass	3,5 %
5740004	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5440001	31	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN	190002344	26.01.1987

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSET-VÅGSBOTN	3	202220564
5440000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 203, BIRKELAND, LANGARINDEN	3	-
5740006	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 129 MFL., BIRKELAND	3	190630727
5740005	31	ÅSANE. GNR 203, ØVRE LANGARINDEN	3	190330128
71530000	34	ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESSET	1	202316292

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
203/117	300087016	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	15.10.2009	200914918

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 16. mai 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 203/150/0/0

Adresse: Langarinden 328 m.fl.

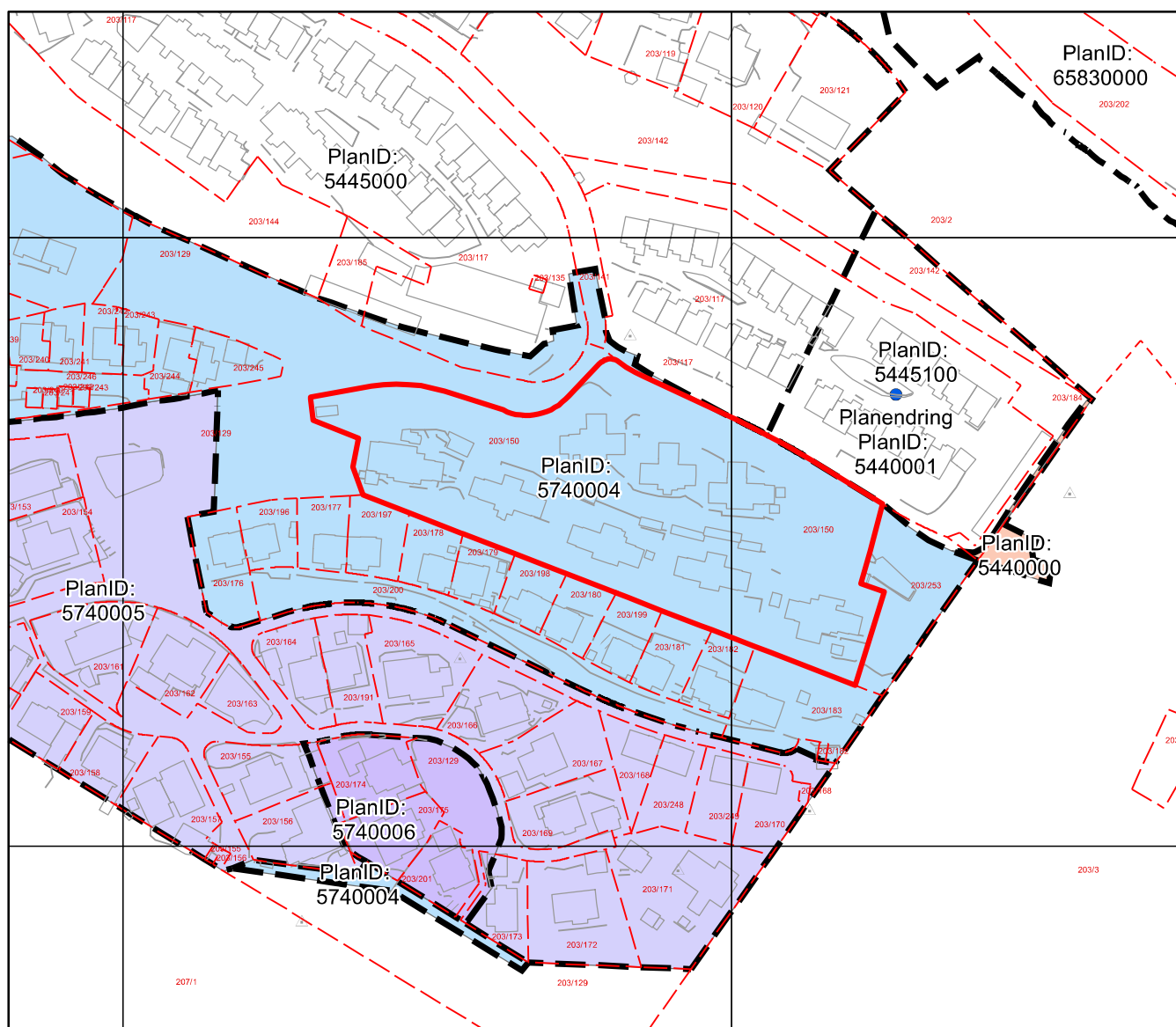


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5445000, 5445100, 5740004

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 203/150/0/0

Adresse: Langarinden 328 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1228 - Regulert støttemur

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

↗ ↘ Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Faresone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1001 - Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2011 - Kjørevei

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

■ 2027 - Tekniske bygg, konstr

■ 2029 - Annen banegrunn, grøntar.

■ 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.05.2025

Arealplan-ID: 65270000

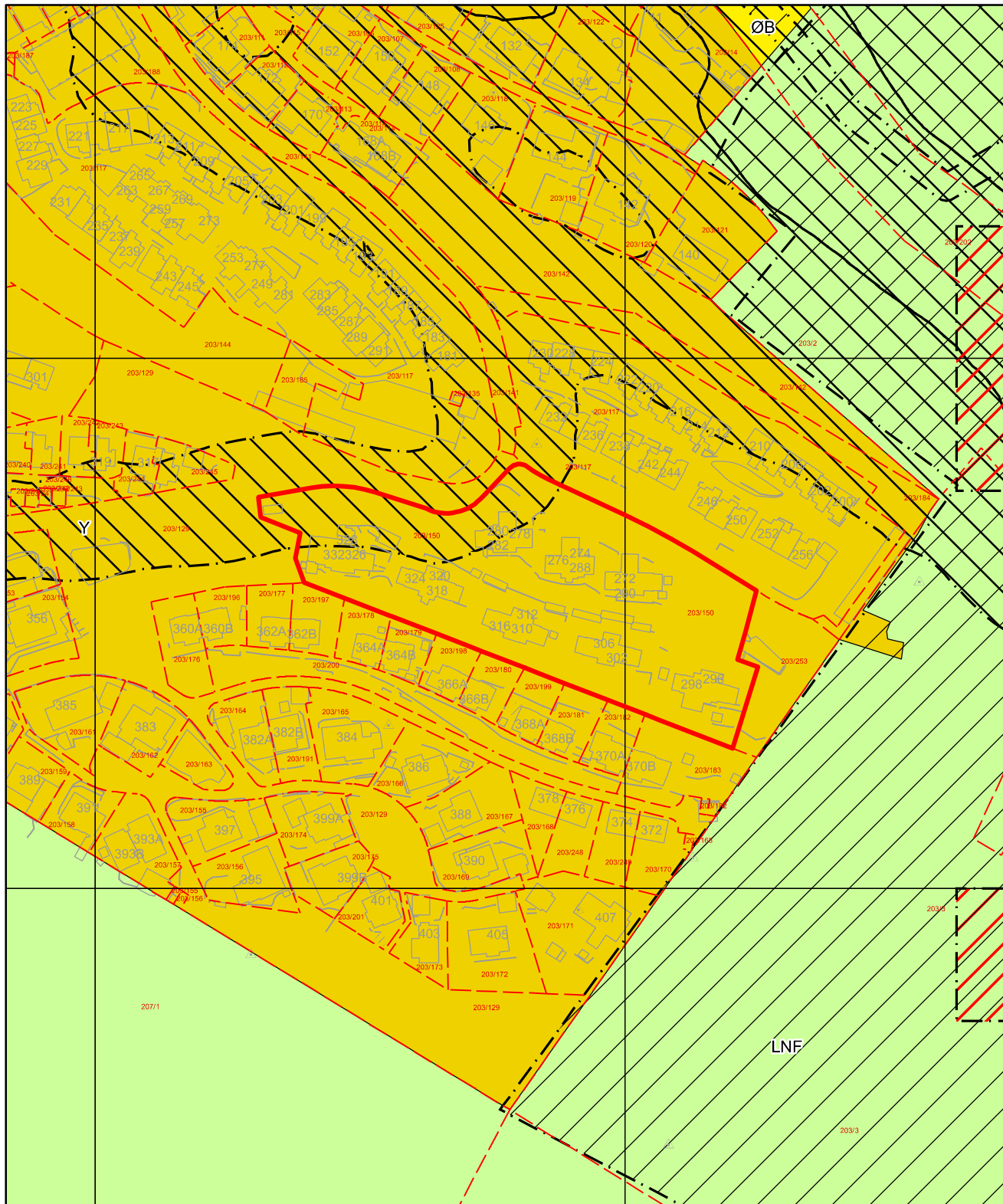
Gnr/Bnr/Fnr: 203/150/0/0

Adresse: Langarinden 328 m.fl.



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

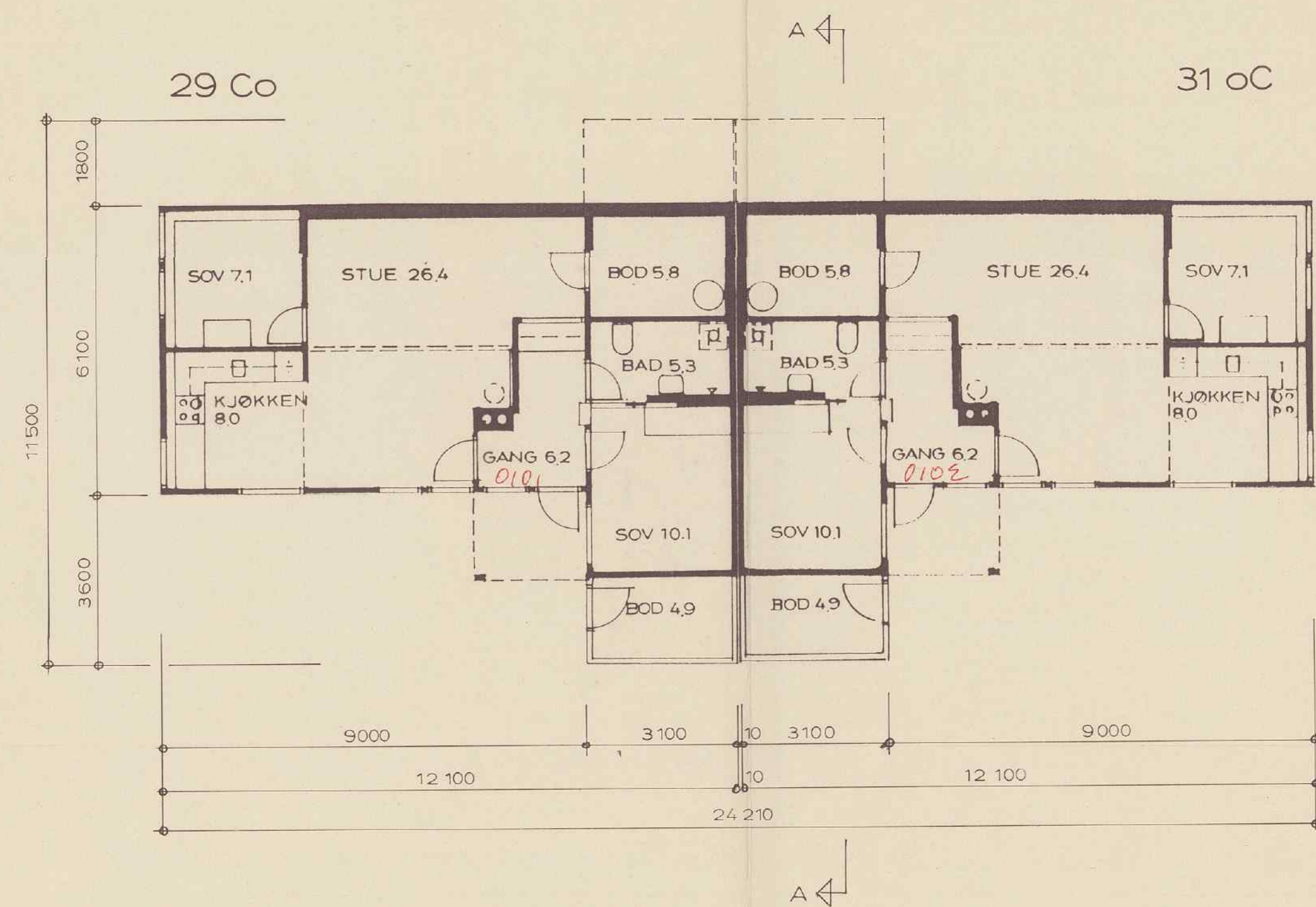
 Eiendomsmarkering (1)



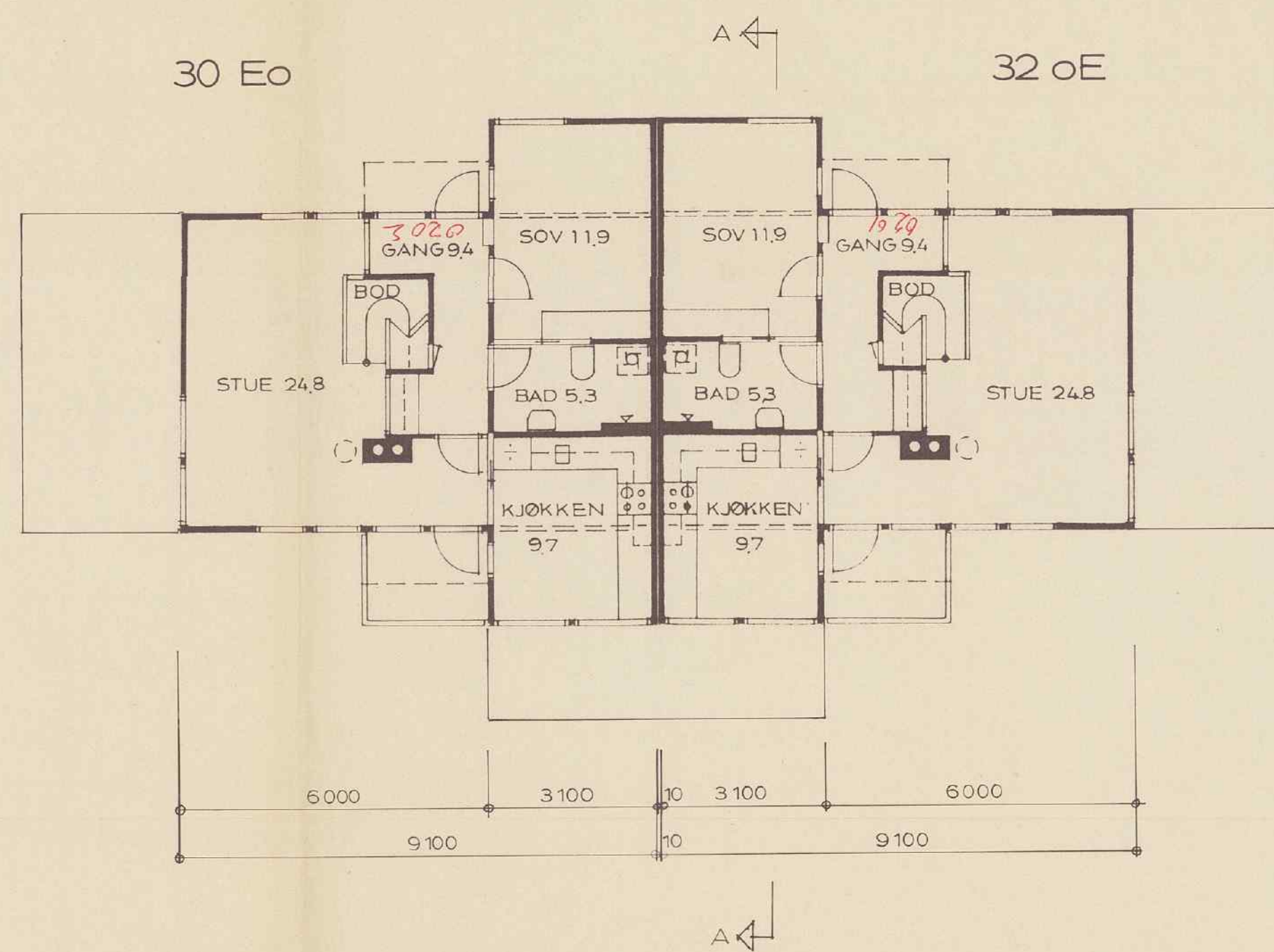
Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn landbruk		Øvrig byggesone
	Faresone		LNF
	Støysone gul		
	Støysone rød		

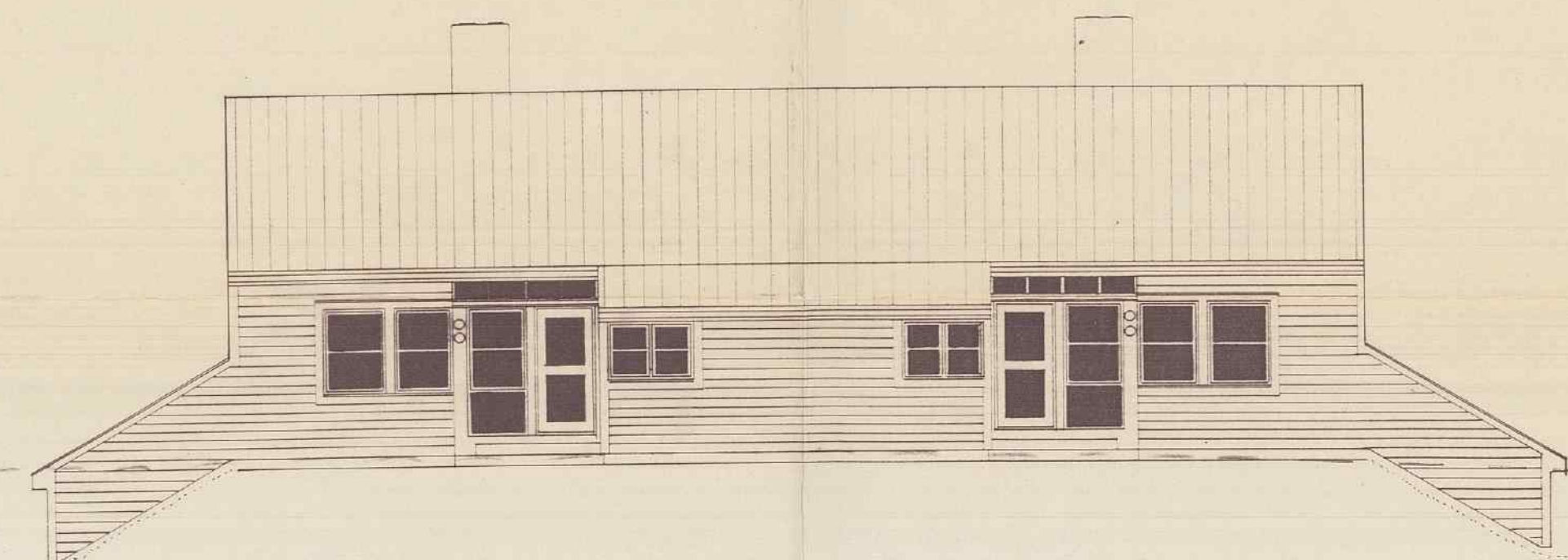
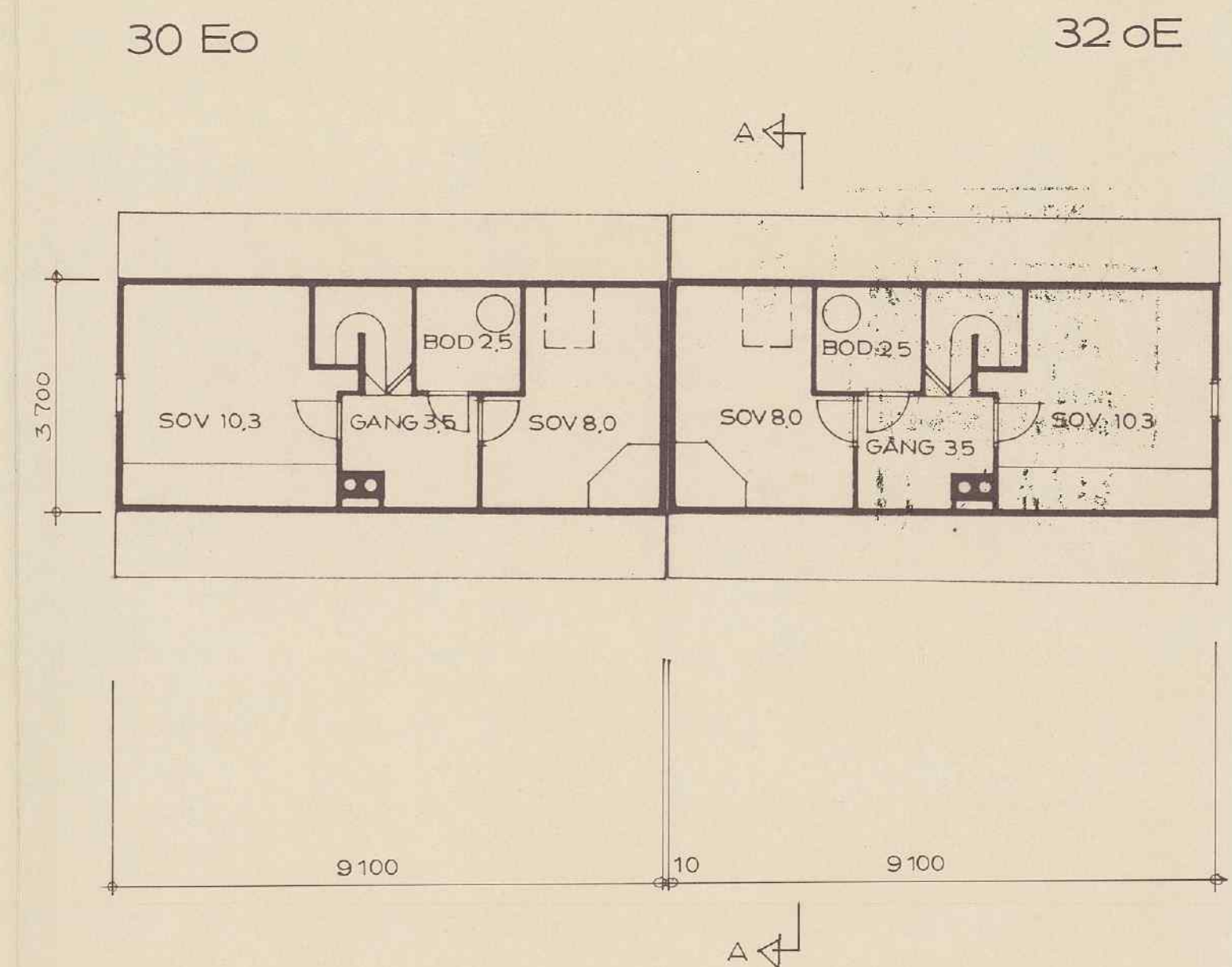
1. ETASJE



2. ETASJE



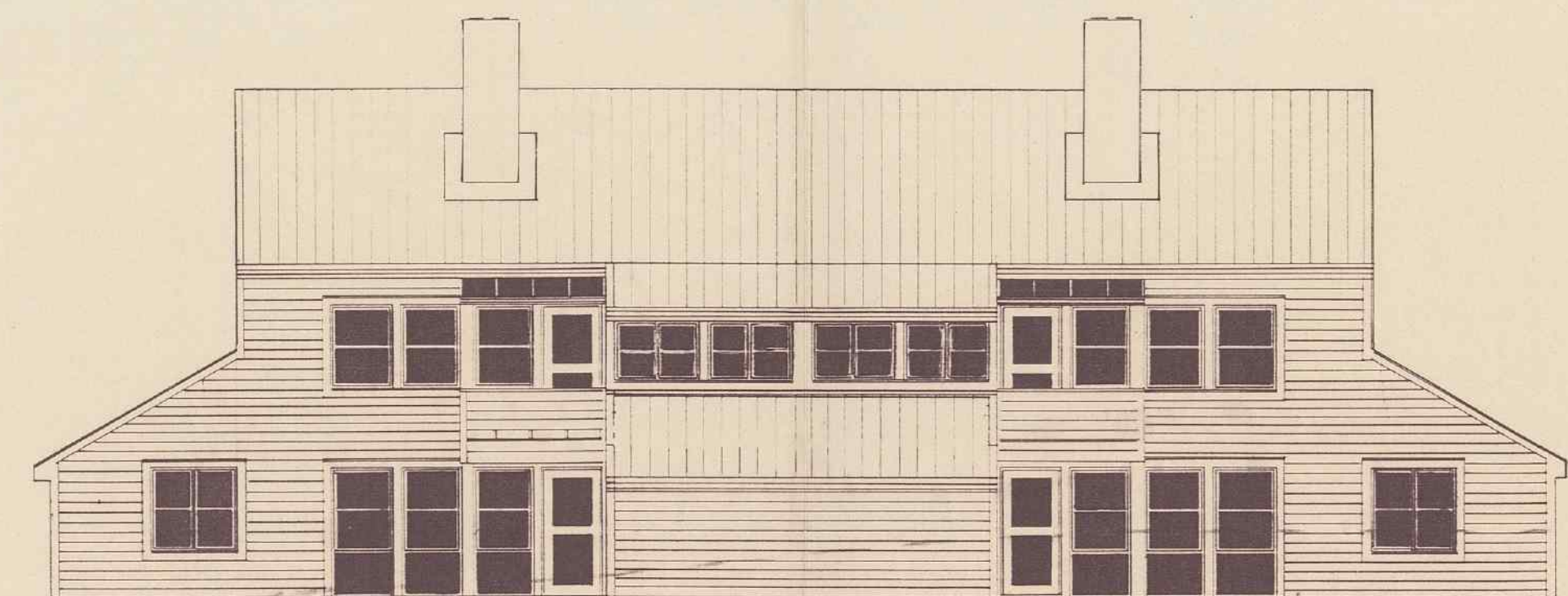
HUS 29, 30, 31, 32 LOFT



SØR



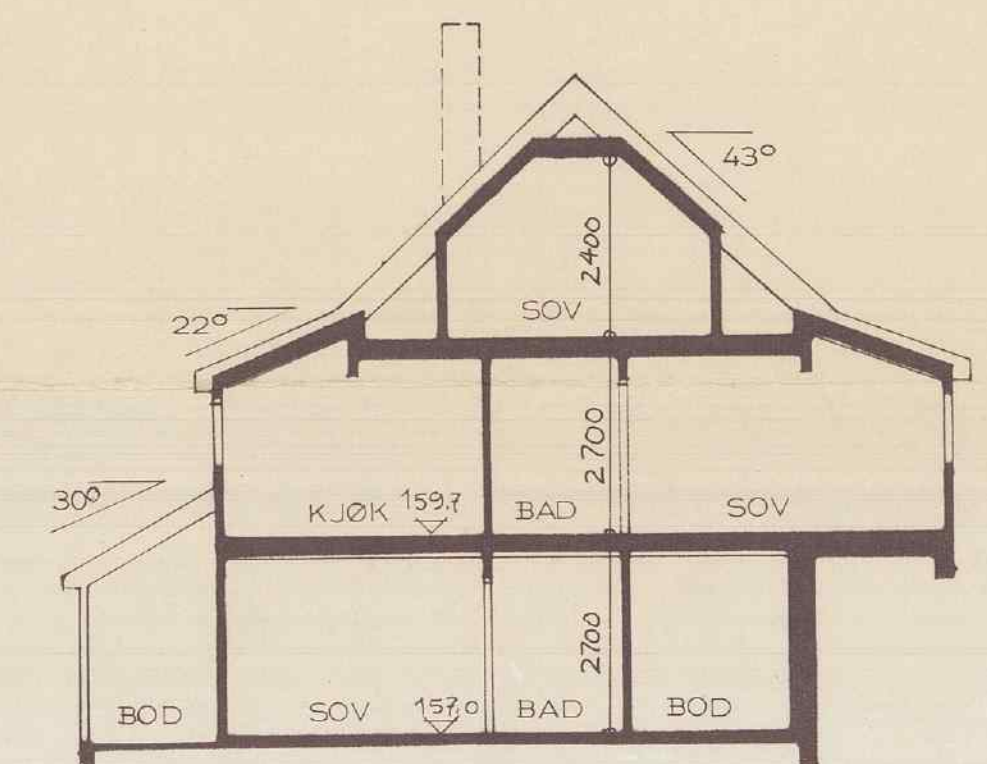
VEST



NORD



ØST



SNITT A-A

BERGEN KOMMUNE
K.A.V.D. BYUTVIKLING
12.01.89 890013
BYGGESAKSDELINGEN

ODD ÅDNEKVAM A.S.
BOLIGER Ø. LANGERINDEN GNR 103
BNR 129
HUS 29 30 31 32
TYPE Co Eo oC oE
PLANER, SNITT, FASADER
M. 1:100
17
Prosj. nr. Tegnr. Rev.
arkitektkontoret bergen os
SVENSGÅRDEN - BRUGEN - 5003 BERGEN TELEFON (05) 32 79 58 / 31 55 50
BRUGEN - POSTBOKS 291 - 5001 OS TELEFON (05) 30 11 21