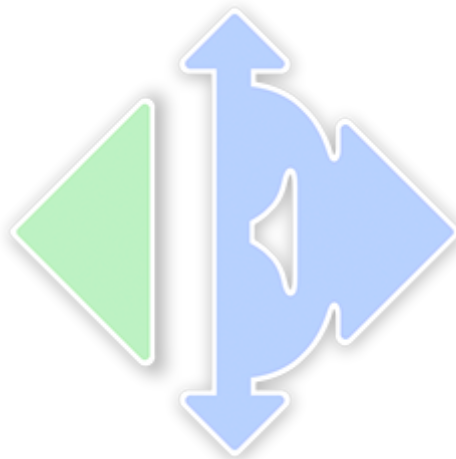




Leilighet
Kringsjåveien 108
5163 Laksevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 13/02/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:150, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Kristian Emil Svanevik Johansen
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1963
Tomt:	620 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristian Emil Svanevik Johansen
Befaringsdato:	13.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

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 murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, leker og takstein. Taket er ikke besikket.

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:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Kristian Emil Svanevik Johansen

Kontaktperson: Kristian Emil Svanevik Johansen

Beliggenhet:

Boligen ligger sentralt til på Laksevåg, i området er det tilsvarende bebyggelse. Det er gangavstand til Laksevåg Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, her er det blant annet to dagligvarebutikker (Rema1000 og Kiwi), frisør, tannlege, vinmonopol med flere. Det er også kort vei til Elixia treningssenter og Nygårdsmyren med sitt idrettsanlegg. Det er fine turområder som bl.a. Damsgårdsfjellet, Lyderhorn og Løvestakken. Meget gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Flere barnehager, skoler, Laksevåg videregående skole og Sjøkrigsskolen i nrområdet.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 990 947 740

Navn/foretaksnavn: SAMEIET KRINGSJÅVEIEN 108

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 09.07.2007

Stiftelsesdato: 17.03.2005

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmpumpe i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet plastrør og 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: Badet har flislagt 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:

- Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer ble montert i 2021.
 - Skiftet varmtvannsbereder i 2021.
 - Lagt nye laminatgulv i 2021.
 - Sparklet og malt overflater i 2021.
 - Varmepumpen ble installert i 2022.
 - Vinduene er fra 2022 og 2021.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	73	0	0	0
Kjellerbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	73	3	0	0
SUM BRA	76			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(7m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(13,3m²), soverom(10,6m²), stue og kjøkken(35,4m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,1m²).

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 befaringdagen. 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 eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

13/02/2026



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 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Overflater på våtrom har en begrenset levetid, når halve forventete levetid er overskredet må overflatene holdes under oppsyn og tiltak må iverksettes ved behov.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsonen, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Overflater på våtrom har en begrenset levetid, når halve forventete levetid er overskredet må overflatene holdes under oppsyn og tiltak må iverksettes ved behov.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt (det var ikke mulig å lokalisere membran på oppkanten ved dør).

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 fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

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.

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 fellesarealer. 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 under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

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.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

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 laminatplate og malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert vinskap

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:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med sameiet. Vær oppmerksom på at enkelte sameier ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 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.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2022, to av vinduene i stuen er fra 2021.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 kobberør til vannforsyningsrør, kjøkkenet har delvis plastrør.
Forventet levetid kobberør: 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 av kobber. 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 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 100 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter 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

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 fellesgang 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 ble utført el.kontroll i 2023.

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 sløkkeutstyr 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).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 byggemeldt.

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/fellessområdet.

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Overflater på våtrom har en begrenset levetid, når halve forventete levetid er overskredet må overflatene holdes under oppsyn og tiltak må iverksettes ved behov.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Overflater på våtrom har en begrenset levetid, når halve forventete levetid er overskredet må overflatene holdes under oppsyn og tiltak må iverksettes ved behov.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt (det var ikke mulig å lokalisere membran på oppkanten ved dør).

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.

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 av kobber. 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.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Adresse

Kringsjåveien 108, 5163 LAKSEVÅG

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259674

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139621050

Gårdsnummer

150

Bruksnummer

14

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

227,65 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

220,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 286 kWh



Kringsjøveien 108, 5163 LAKSEVÅG



Detaljering

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



Kringsjøveien 108, 5163 LAKSEVÅG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kringsjåveien 108

Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Holen	0 min
Linje 6, 20	0 km
Jernbanestasjonen i Bergen	10 min
Linje F4, L4, R40	7.1 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Holen skole (1-10 kl.)	3 min
540 elever, 35 klasser	0.2 km
Nygårdslie skole (1-7 kl.)	15 min
292 elever, 14 klasser	1.2 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	18 min
401 elever, 29 klasser	1.5 km
Laksevåg videregående skole	18 min
850 elever, 59 klasser	1.4 km
Årstad videregående skole	10 min
1400 elever, 100 klasser	4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg Senter	3 min
St1 Lading Nygård	14 min

«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

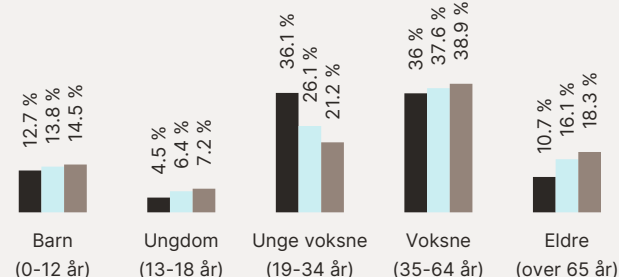


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år)	6 min
71 barn	0.4 km
Nygård barnehage (1-5 år)	10 min
48 barn	0.8 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år)	17 min
48 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Laksevåg Senter	3 min
Meny Laksevåg	3 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

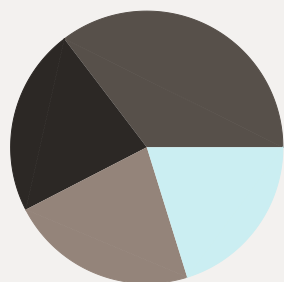


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

	Holen skole Aktivitetshall	3 min	0.2 km
	Bergen klatresenter	3 min	
	Energi Treningssenter	3 min	
	MOVA Laksevåg	20 min	

Boligmasse



22% enebolig
20% rekkehus
22% blokk
35% annet

«Nabolaget er stille og rolig. Flott utsikt. Hyggelige naboer i alle aldre.»

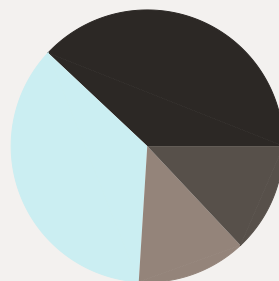
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Laksevåg Senter	3 min
	Apotek 1 Laksevåg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
36% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



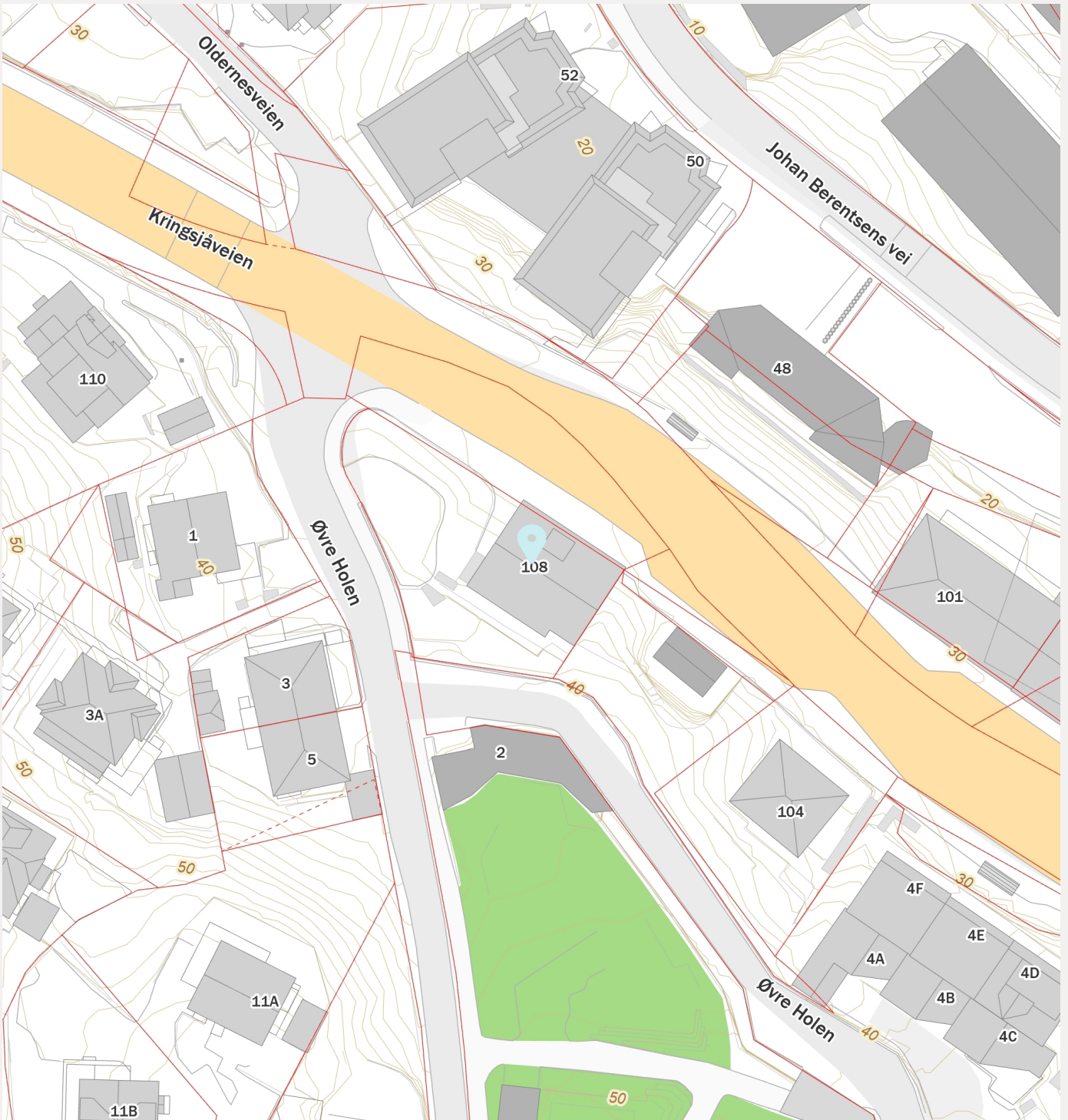
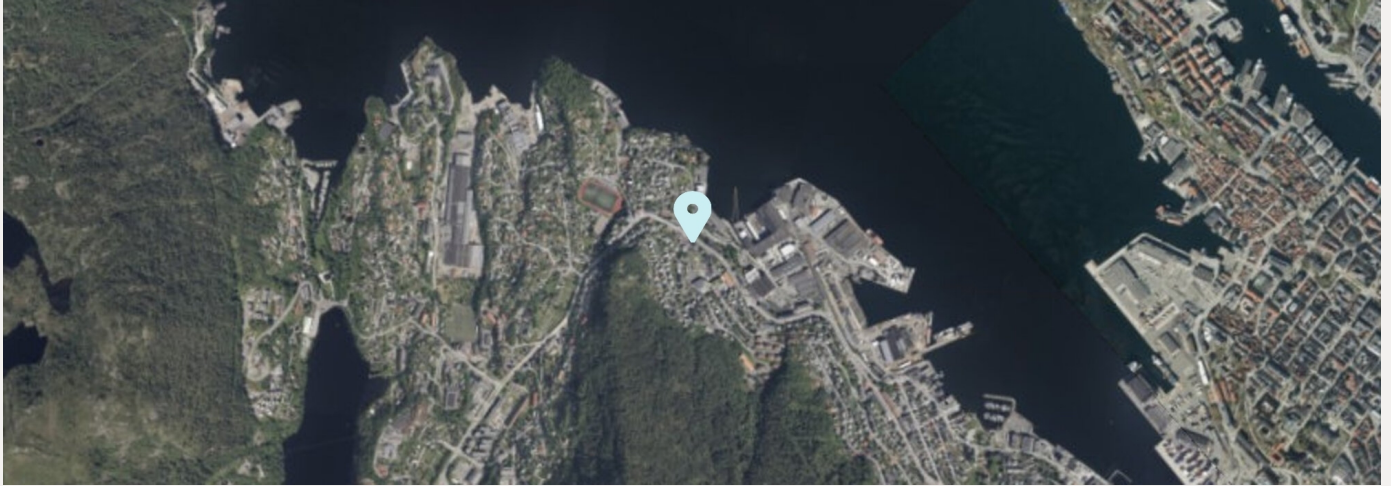
0%

51%

Holen/Olderneset
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 150/14/0/0

Utlistet 13. februar 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, 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 [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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260626516	Grunneiendom	0	Ja	608,1 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 utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64410000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 12 OG 102, NYE HOLEN SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2019	201505450	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64410000	1001 - Bebyggelse og anlegg	98,3 %
64410000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,7 %
64410000	2012 - Gate med fortau	0,6 %
64410000	2010 - Veg	0,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
64410000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringszone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	54,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	45,3 %

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, areal del.	0	202411682
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3	-
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN	3	-
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	1	202220582
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	1	202220654

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40050100	30	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS	3	200209045
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
40215000	32	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 144, HOLEN	3	-

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 13. februar 2026



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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 150/14


Dato: 13.02.2026

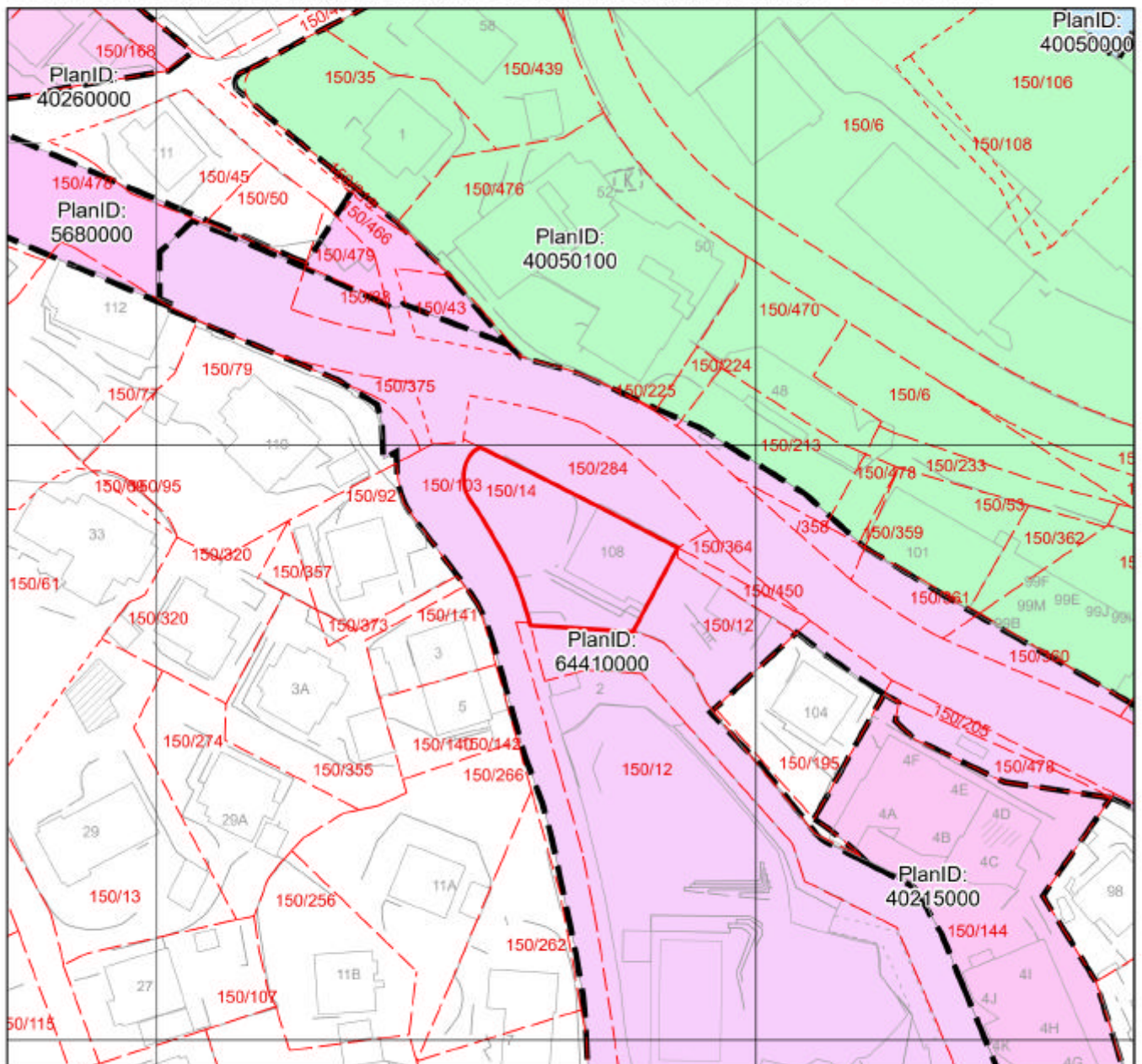
Adresse: Kringsjøveien 108

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 64410000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 150/14

Dato: 13.02.2026

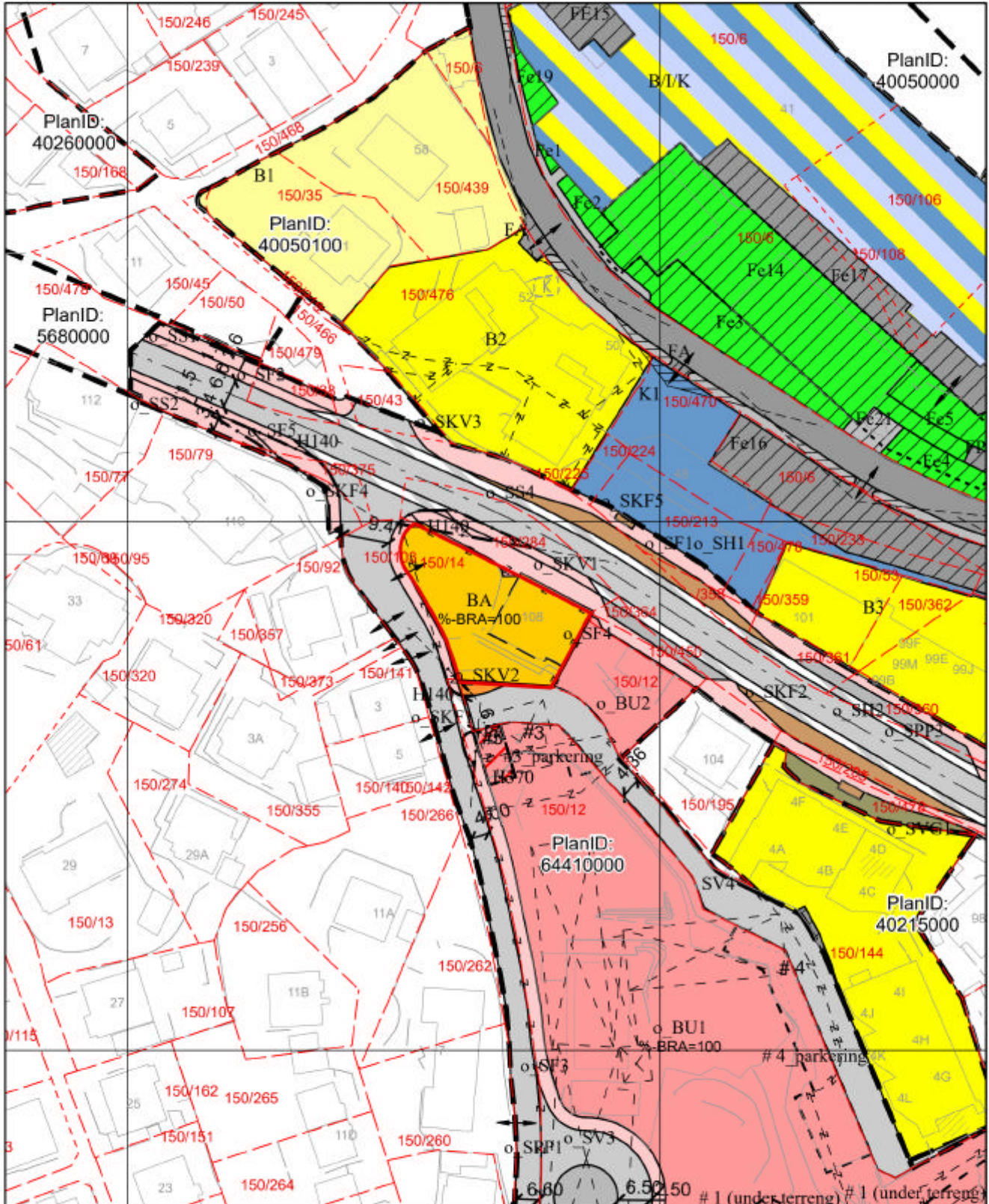
Adresse: Kringsjøveien 108

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 64410000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

→ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↖ ↗ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↖ ↗ 1211 - Byggegrense

↖ ↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↖ ↗ 1221 - Regulert senterlinje

↖ ↗ 1222 - Frisiktlinje

↖ ↗ 1254 - Tunnel

↖ ↗ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↖ ↗ Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

↖ ↗ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↖ ↗ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↖ ↗ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Begrensningsområde gammel lov

≡≡≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

/// Faresone

\\ Sikringsone

Plangrense

↖ ↗ Reguleringsplanomriss

Formålgrense

↖ ↗ Reguleringsplan formålgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Frittliggende småhusbebyggelse

■ Områder for kontor

■ Kjørevei

■ Gang- / sykkelveg

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

■ Bolig / Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1001 - Bebyggelse og anlegg

■ 1162 - Undervisning

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

■ 2026 - Leskur, plattformtak



■ 2082 - Parkeringsplasser

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Gjennomføringsone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingsone
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00160079	13.02.2026	4a7e6c4f-7eaa-4e70-b 391-b21a896dad5f

Ident

2005/9198/106

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

Returneres etter tinglysing til *Saksnr. 2004/2504*
Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

17 MARS 2005

 Dagboknr. *9198*
 BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	<i>1201 BERGEN KOMMUNE</i>	<i>150</i>	<i>14</i>		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
<i>03.09.5524787</i>	<i>TOWFIQ TAHIR KADIR</i>	<i>1/2</i>
<i>98.06.81.068</i>	<i>BOBO EIENDOM AS.</i>	<i>1/2</i>

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⁾
1	<i>N</i>	<i>107</i>		13				25				37			
2	<i>B</i>	<i>72</i>	<i>B</i>	14				26				38			50
3	<i>B</i>	<i>74</i>	<i>B</i>	15				27				39			51
4	<i>B</i>	<i>75</i>	<i>B</i>	16				28				40			52
5	<i>B</i>	<i>70</i>	<i>B</i>	17				29				41			53
6	<i>B</i>	<i>36</i>	<i>B</i>	18				30				42			54
7	<i>B</i>	<i>58</i>	<i>B</i>	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:									<i>492</i>	= nevner:	<i>492</i>				

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.
 Doknr: 9198 Tinglyst: 17.03.2005 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er 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 bruksenheter, 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 Kf. 31-08-04 Towfiq Tahir Kadiri Frank Hogreid.	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) TOWFIQ TAHIR KADIR GODS EIENDOM AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

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 14

Bergen kommune

Dato

Stempel og underskrift

10/3-05

Byrådsavdeling
for byutvikling
Etat for byggesak
og private planer

Jann Linn

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 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 oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

Hjemmelsdokument.

TINGLYST

17 MARS 2005

Dagboknr. 9198
BERGEN BYFOGDEMBETE

I forbindelse med oppløsning av bestående sameie og seksjonering av eiendom

Gnr 150 bnr 14 i Bergen kommune

Skal hjemmel til de respektive seksjoner etter seksjonering være slik:

- Snr. 1. Towfiq Thahir Kadir født: 03095524787
Sign: Towfiq Thahir Kadir
- Snr. 2. Towfiq Thahir Kadir født: 03095524787
Sign: Towfiq Thahir Kadir
- Snr. 3. Towfiq Thahir Kadir født: 03095524787
Sign: Towfiq Thahir Kadir
- Snr. 4. Gobo Eiendom AS org. Nr 980 681 068
Sign: Frank Logreid
- Snr. 5. Gobo Eiendom AS org. Nr 980 681 068
Sign: Frank Logreid
- Snr. 6. Gobo Eiendom AS org. Nr 980 681 068
Sign: Frank Logreid
- Snr. 7. Gobo Eiendom AS org. Nr 980 681 068
Sign: Frank Logreid

Det skjer ingen andre endringer i eierforholdet / verdien i forbindelse med seksjoneringen.

Bergen den 15.03.05

Vi bekrefter at underskriverne har undertegnet dokumentet i vårt nærvær.
Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Peter Krantz
Navn: PETER KRANTZ
Adr: c/o. Notar

Per Birge Lunde
Navn: PER BIRGE LUNDE
Adr: c/o NOTAR

KJØPEKONTRAKT

SELGER

Navn: Gobo Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 980 681 068 MVA
Telefon: 56 31 18 47
Adresse: Smihaugen 24
Postnummer/Sted: 5355 Knarrevik

KJØPER

Navn: Towfiq Tahir Kadir
Fødselsnummer: 030955 24787
Telefon: 916 07 656
Adresse: Bjørndalstjørnet 17
Postnummer/Sted: 5171 Loddefjord

Selger overdrar herved følgende andel med tilhørende rettigheter til kjøper på følgende vilkår:

Kjøper erverver 246/ 493 av Kringsjøveien 108 beregnet i forhold til bruksarealet. Andelen omfatter cafeen i underetasjen og begge leiligheter i 1. etg. og en bod til hver leilighet. Andelen har rett til å benytte seg av fellesarealene i huset. Sameiet har forsikring på eiendommen.

EIENDOMMEN

Gårdsnummer: 150
Bruksnummer: 14
Andel: 246/ 493 som omfatter cafe i underetasjen og begge leiligheter i 1. etg.
Kommune: Bergen
Adresse: Kringsjøveien 108
Postnummer/Sted: 5163 Laksevåg

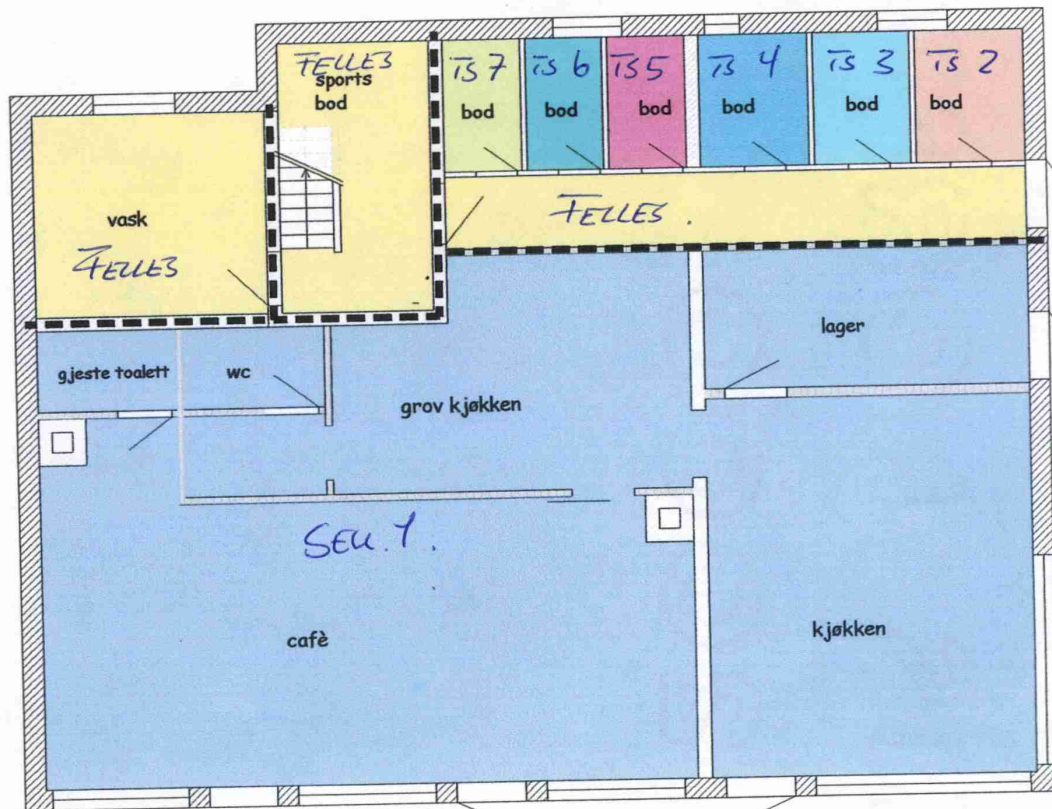
Dersom ikke annet er bestemt nedenfor omfatter overdragelsen andelen, tilhørende sameieandel og andre rettigheter som følger andelen. Med andelen følger også lovbestemt tilbehør, jfr. lov om avhending av fast eiendom. Lovbestemt tilbehør omfatter blant annet varig innredning og utstyr som enten er fast montert eller som er særskilt tilpasset bygningen (f.eks. faste anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper, dobbelvinduer, innebygde kjøkkenapparater og -maskiner og andre innebygde ting). Dersom det ellers er tvil om noe er tilbehør, skal det legges vekt på om det gjelder noe som er upraktisk å flytte, som er nødvendig til bruk på eiendommen, eller som best kan brukes på eiendommen.

KJØPESUM

Kjøpesum er kr. 3.000.000,- -kronertremillioner-.

Kjøpesummen avgjøres slik:

Kr. 3.000.000,- -kronertremillioner- overført til selger konto. Oppgjøret er foretatt.



U-ETG - vedlegg A-1

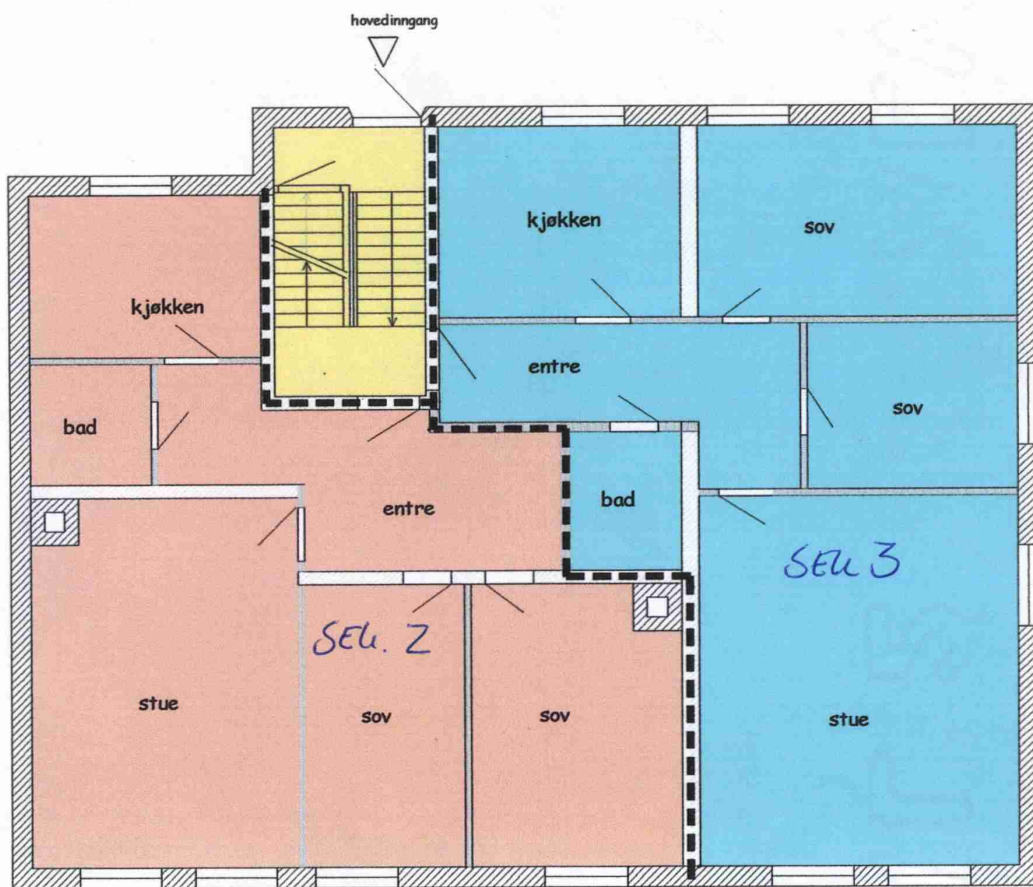
SEKSJON	BRA	kode
seksjon nr.1	107,0m ²	
seksjon nr.2		
seksjon nr.3		
seksjon nr.4		
seksjon nr.5		
seksjon nr.6		
seksjon nr.7		
felles areal		
sportsbod		

----- seksjonerings enheter

0	seksjoneringsstegning	17.03.2004
REV.NR.	REVDERING	DATE
SEKSJONERINGSTEGNING		
PROSJEKT	Kringsjåveien 108 Gnr.150 Bnr. 14	
BYGGERE	GOBO EIENDOM AS	
TEGN. TITTEL	plan av U-etg	TEGNET AV FL
		DATE 14.07.20
		FIRMA
MÅLSTOKK	1 : 100	
TEGN.NR.	REV.NR.	PROSJ.NR.
01	0	

08.03.2005

Vedl. 2 av 5



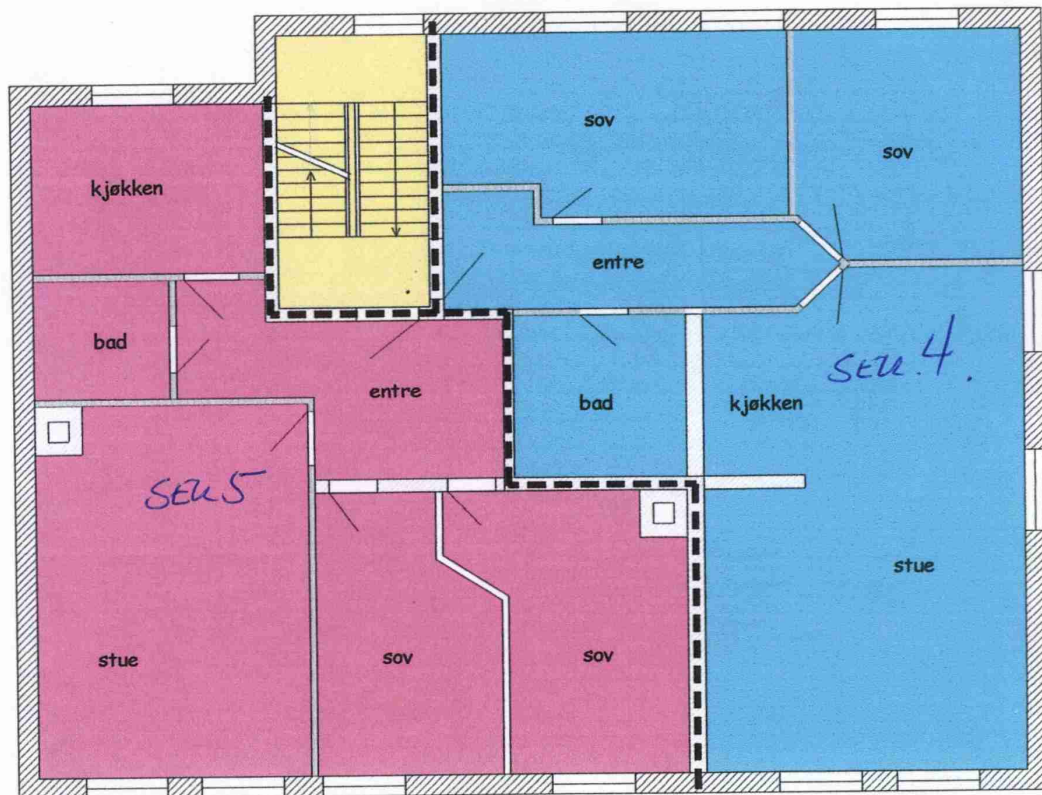
1.ETG - vedlegg A-2

SEKSJON	BRA	kode
seksjon nr.1		
seksjon nr.2	71,8m ²	
seksjon nr.3	74,4m ²	
seksjon nr.4		
seksjon nr.5		
seksjon nr.6		
seksjon nr.7		
felles areal		
sportsbod		

----- seksjonerings enheter

0	seksjoneringstegning	17.03.2004	
REV.NR.	REVIDERING	DATO	SIGN
SEKSJONERINGSTEGNING			
PROS.EKT Kringsjøveien 108 Gnr.150 Bnr. 14			
BYGGHERR GOBO EIENDOM AS / TOWFIQ KADIR			
TEGN. TITTEL plan av 1.etg		TEGNET AV DATO 14.07.2004 FIRMA	
MÅLESTOKK 1 : 100			
TEGN.NR.	REV.NR.	PROS.J.NR.	
02	0		

08.03.2005
 Vedl. 3 av 5



2.ETG - vedlegg A-3

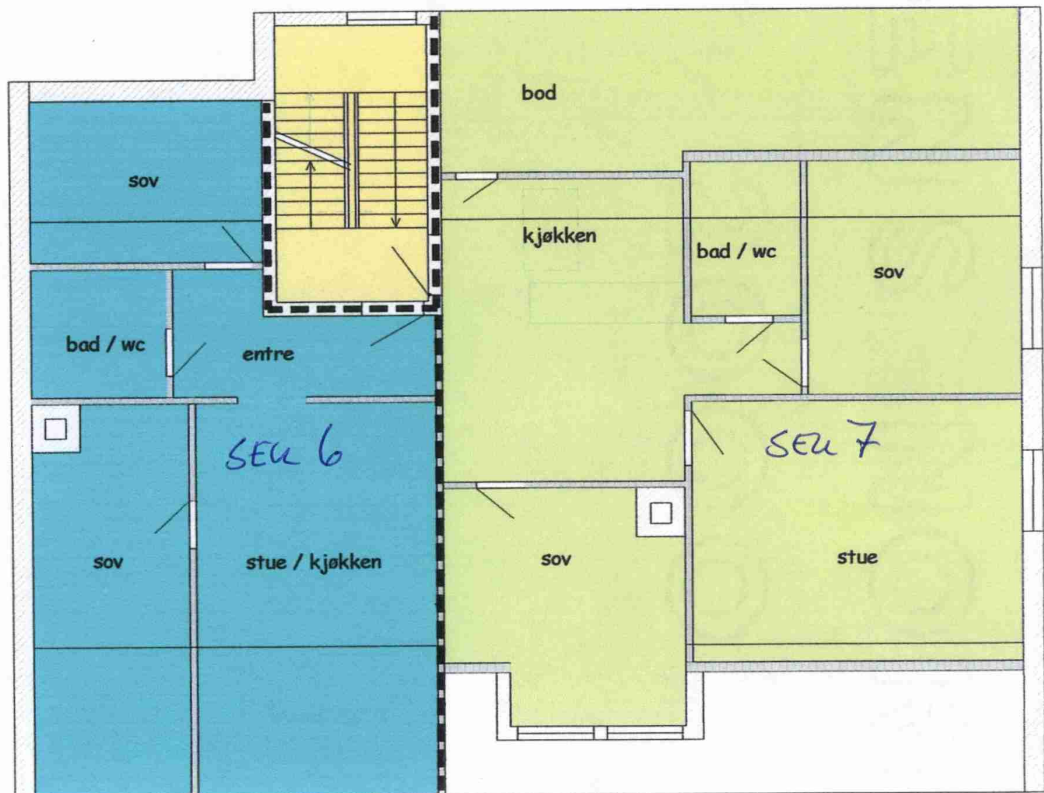
SEKSJON	BRA	kode
seksjon nr.1		
seksjon nr.2		
seksjon nr.3		
seksjon nr.4	75,2m ²	
seksjon nr.5	70,4m ²	
seksjon nr.6		
seksjon nr.7		
felles areal		
sportsbod		

----- seksjonerings enheter

0	seksjonerings-tegning	17.03.2004	SS
REV.NR.	REVIDERING	DATE	SIG
SEKSJONERINGSTEGNING			
PROSJEKT Kringstjøveien 108 Gnr.150 Bnr. 14			
BYGGHERRE GOBO EIENDOM AS			
TEGN. TITTEL plan av 2.etg		TEGNET AV <i>SS</i>	
		DATE 14.07.2000	
		FRMA	
MÅLESTOKK 1 : 100			
TEGN.NR.	REV.NR.	PROS.J.NR.	
01	01		

08.03.2005

Vedl. 4 av 5



3.ETG - vedlegg A-4

SEKSJON	BRA	kode
seksjon nr.1		
seksjon nr.2		
seksjon nr.3		
seksjon nr.4		
seksjon nr.5		
seksjon nr.6	36,2m ²	
seksjon nr.7	58,4m ²	
felles areal		
sportsbod		

----- seksjonerings enheter

0	seksjoneringstegning	17.03.2004	
REV.NR.	REVDERING	DATO	SIGN.
SEKSJONERINGSTEGNING			
PROSJEKT			
Kringstjøveien 108 Gnr.150 Bnr. 14			
BYGGERE			
GOBO EIENDOM AS			
TEGN. TITTEL		TEGNET AV	
plan av 3.etg			
		DATO	
MÅLESTOKK		FRMA	
1 : 100		14.07.2004	
TEGN.NR.	REV.NR.	PROS.NR.	
04	0		

08.03.2005

Vedl. 5 av 5

Vedtekter for Sameiet Kringsjøveien 108

§ 1 - Navn og opprettelse

§ 2 - Eiendommen

§ 3 - Rettslig rådighet over seksjonen

§ 4 - Bruken av bruksenheter og fellesareal

§ 5 - Vedlikehold og påkostninger

§ 6 - Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

§ 7 - Lovbestemt og vedtaksbestemt panterett

§ 8 - Sameiermøter

§ 9 - Styret

§ 10 - Mindretallsvern

§ 11 - Forretningsfører og funksjonærer

§ 12 - Regnskap og revisjon

§ 13 - Mislighold

§ 14 - Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

§ 15 - Profilering

§ 1 - Navn og opprettelse

Navnet er Sameiet Kringsjøveien 108, org.nr. 990 947 740, videre kalt «sameiet». Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.03.2005. I henhold til seksjoneringsbegjæringen består sameiet av 6 boligseksjoner og 1 næringsdel på gnr. 150 bnr. 14 i Bergen kommune.

§ 2 - Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 150 bnr. 14 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 7 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdør, trapperom, vindu i trapperom og i felles kjeller, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 - Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 4 - Bruken av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og ellers til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

På fellesarealet er det parkeringsplasser for bruksenhetene. Disse skal disponeres i fellesskap etter nærmere avtale fastsatt av styret.

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder også tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller hushandsmedlems funksjonsnedsetting, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan bestemme i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettighetene fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtaksendring med to tredjedels flertall i sameiermøtet. Enerettsbestemmelser er fastsatt i § 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 - Vedlikehold og påkostninger

Utgifter som en sameier vurderer som nødvendig, og som kommer sameiet til gode, skal legges frem for, og eventuelt godkjennes av, sameierne. Dette kan gjøres via sameiets Facebook-gruppe, eller på annen skriftlig måte. Forespørselen skal inneholde hva som ønskes kjøpt, begrunnelse for ønsket og kostnader knyttet til kjøpet. Først når dette eventuelt blir godkjent av flertallet av sameierne, kan kjøpet gjennomføres.

Bli forespørselen godkjent, og kjøpet gjennomført, skal kvittering snarest oversendes styret, som registrerer kjøpet i regnskapet.

Det pålegger den enkelte sameier å besørge og bekoste nødvendig innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunkt på stamledningsnettet inn til bruksenheten, sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten, samt vinduer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig og nødvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Bad som pusses opp må settes i stand etter byggebransjens våtromsnorm.

Beboerne plikter å vedlikeholde ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Leiligheter skal vedlikeholdes på en slik måte at det ikke skal kunne påføres de andre leilighetene i bygget skadet på grunn av manglene vedlikehold.

Alt vedlikehold av tomten, andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de ordinære innkrevningene av felleskostnadene.

§ 6 - Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Sameiermøtet fastsetter størrelsen på de beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per kvartal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 7 - Lovbestemt og vedtaksbestemt panterett

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

§ 8 - Sameiermøter

1. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes en gang i året; i august. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinære sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles til med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøte.

Innkallingen skal sendes skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe

anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

2. Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboere eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

3. Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

4. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameierbrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet
- c) salg, kjøpe, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

5. Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

6. Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet Det

ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) velge styreleder når leder er på valg
- 5) velge styremedlemmer som er på valg
- 6) velg varamedlemmer til styret som er på valg
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal frate
- 8) behandle forslag fra styret
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9 - Styret

1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

2. Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem.

Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlem behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

4. Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

5. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10 - Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning jf. eiersl. §40.

§ 11 - Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Der er styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 12 - Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet kan ha revisor. Revisor velges da av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 - Mislighold

1. Pålegg om salg

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

2. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 14 - Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring.

§ 15 – Profilering

Profilering i, på eller rundt vindu eller andre deler av bygget er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret.

Husordensreglement

§ 1 - Trivelig bomiljø

§ 2 - Sjøppel, avfall og annet skrot

§ 3 - Orden i oppganger, kjeller og bilparkering

§ 4 - Behandling av leilighetene

§ 5 - Ro og orden

§ 6 - Dyrehold

§ 7 - Erstatningsplikt

§ 8 - Restanser ved salg

§ 9 - Sanksjonsmulighet

§ 1 - Trivelig bomiljø

Beboerne i sameiet skal sikre ro og orden, og sørge for et trivelig bomiljø. Alle er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglementet overholdes og respekteres.

§ 2 - Sjøppel, avfall og annet skrot

Sjøppel og avfall må ikke legges på sameiets fellesareal. Dette gjelder også i oppgangen utenfor leilighetsdørene. Alt sjøppel skal i de ytre sjøppeldunkene som er beregnet for dette.

Annet skrot som f.eks. utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar m.m. skal ikke settes i sameiets fellesområde i kjelleren eller annen plass på sameiets eiendom.

Bortkjøring av skrot må hver enkelt ordne selv.

Trappevask går på rundgang blant beboerne. Det skal vaskes minimum en gang per måned etter listen ved yttergangen. Ved manglende vask blir det ilagt gebyr.

§ 3 - Orden i oppganger, kjeller og bilparkering

Inngangsdør og kjellerdører skal alltid være låst. Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres slik at det ikke er til hinder for andre. På grunn av brannsikkerheten skal trappegang og kjellergang holdes fri for gjenstander.

Feilparkerte biler hvor ingen i sameiet vedkjenner seg disse (det kan være egen bil eller besøkende) kan bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Unødig tomgangskjøring skal unngås. Slå av motoren når bilen står i ro.

Parkeringsplassen er for beboerne i sameiet. Fremleie er ikke tillatt.

§ 4 - Behandling av leilighetene

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort, må en forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Feilen må så snart som mulig utbedres.

§ 5 - Ro og orden

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad det sjenerer naboene. Det må ikke spilles for åpne vinduer/dører. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer romslig tidsramme enn kl. 2300, men man plikter da å informere naboene. Lydnivået må uansett dempes dersom beboerne i sameiet gir beskjed.

Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst utføres på dagtid. Dette kan likevel utføres innen kl. 2100 på hverdager, mellom kl. 1000 og kl. 1800 på lørdager, og ikke på søndager og helligdager. Naboer må gjøres kjent med forestående virksomhet.

Sigaretstumper o.l. skal ikke kastes fra vinduer eller i fellesareal.

§ 6 - Dyrehold

Dyrehold (hund/katt) tillates kun dersom dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

§ 7 - Erstatningsplikt

Beboerne pilter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

§ 8 - Restanser ved salg

Den sameier som selger sin seksjon, plikter å være a jour med betalingen av fellesutgifter, brenselavdrag og/eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldene overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav ovenfor selgeren.

§ 9 – Sanksjonsmulighet

Ved overtredelse av bestemmelser i sameiets vedtekter eller etter husordensreglement kan styret sanksjonere overtredelsen med inntil kr 1 000 per forhold, som da vil bli fakturert den aktuelle enheten.

Egenerklæring

Kringsjåveien 108, 5163 LAKSEVÅG

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kringsjåveien 108	Kringsjåveien 108	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte den i Oktober 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.

Har bodd her siden jeg kjøpte i 2019

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91321501

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Kristian Emil

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduer i min enhet ble skiftet ut fra 2-lags til 3-lags. Sameiet besluttet og vedtatt at vinduene er hver enkelt eiers ansvar og ikke regnet som en del av fasaden.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lunde 3bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasaden ble rehabilitert høsten 2025 i regi av sameiet.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malemester Hope AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I forbindelse med fasade rehabiliteringen som ble utført høsten 2025 ble det iverksatt ytterligere tiltak for å forsikre oss om at taket var helt tørt og tett. Taket ble skiftet i 2016. Som et ledd i å få bedre forståelse og kartlegging om mulig årsak til at særlig fasadevegg på sør/østlig side siden slapp mye murpuss og at et lite område i felle oppgang mellom 3-4 etage hvor maling svulmet opp og løsnet.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Robert Slettmo AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I forbindelse med oppussing av stue/kjøkken i 2021 og helt nytt kjøkken måtte elektriker sette inn ny kurs både til varmpumpe og kokeplate /ovn.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Fag-Elektrikerer AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ved etablering av nytt kjøkken har rørlegger monterte ny varmtvannsbreder og tilhørende arbeid knyttet til det og avløpsrør for sluk + waterguard

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestland VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Fikk montert og installert varmpumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gravermoen Klima AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er tegnet Norgespris på strøm til enheten. Avtalen gjelder ut 2026.

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 33233804

Egenerklærings skjema

Name

Date

Kristian Emil Svanevik Johansen 2026-03-06

Identification



Kristian Emil Svanevik Johansen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kristian Emil Svanevik
Johansen

06/03-2026
18:43:58

BankID OIDC
High