

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Alléen 6 C
5160 LAKSEVÅG
Gnr./Bnr.: 155/73
Bergen kommune

Rapportdato: 12.09.2026
Befaringsdato: 10.09.2026
Referansenummer: 15085826

Areal

Leilighet
Bruksareal: 30 m² (BRA-i: 30 m²)

Totalt bruksareal: 30 m² (BRA-i: 30 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Atle Kallestad
41372423

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.09.2026
Referansenummer	15085826
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-26-0304
Hjemmelshaver/selger	Bjørn-Halvard Grøgard
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Bjørn-Halvard Grøgard
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Alléen 6 C
Postnummer/sted	5160 LAKSEVÅG
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	155/73
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 293 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1969		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Damsgård, Bergen kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1969. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med skiferstein. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert miniventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i stue, sovealkove og bad.

Boligen inneholder
Underetasje: Stue, sovealkove, entré, kjøkken og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Rom under terreng		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	30			30	
	Stue, sovealkove, entré, kjøkken og bad.				
SUM	30			30	
	Total bruksareal: 30 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 09.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2019 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning i dør.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er plassert under trapp i fellesgang. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert miniventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i stue og sovealkove. Malte veggflater. Plater på veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Kontroll i lukkede konstruksjoner

TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (ANGI HVOR). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 69,5 prosent, ved 19,5 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Ingen ildsted.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	Underetasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra ukjent eksakt årstall).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent eksakt årstall.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

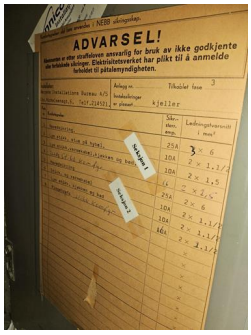
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41372423

Egenerklæring

Alléen 6 C, 5160 LAKSEVÅG

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alléen 6 C	Alléen 6 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Av 13 år har eg bodd 11 år i leiligheten. Eg leide den ut fra 2017-2019. Så 4 år før og 7 år etterpå har eg bodd i den

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Grøgard, Bjørn-Halvard

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

Beskriv feilen og omfanget

Fuktproblem. Har ikkje vært problem etter at eg fikk ein byggmester til å fikse badet i 2019

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt nye fliser og og vegger samt. Fiksa lufting gjennom dør og ventil. Han byggmedteren fikset berre nye rør over gølvet så ingenting under gølvet ble fikset.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikkje

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var dårlig drenering utenfor vinduet i stua pg opp til neste leilighet så det lakk vann inn i leiligheten min. Dette ble fikset da eg totalrenoverte stua eit firma fikset innerveggen og la inn plast i vegg og gølv på plassen det skjedde og sameiet ordnet drenering. Ettepå har eg ikkje hatt noko fuktproblem

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Min leilighet er kjelleretasjen så det blor det samme som eg svarte på fasade

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Samme som over

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering utenforvinduet mitt

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjeggekre, ingen skadeomfang. Ikkje sett dei på lenge

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er tatt opp om me skulle male fasade ute og inne i fellesarealet

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 43301370

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjørn-Halvard Grøgard	**2026-09-09**

Identification

Bjørn-Halvard Grøgard

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

enova

Energiattest



Adresse **Alléen 6C, 5160 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350189**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139636120**
Gårdsnummer **155**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **335,10**

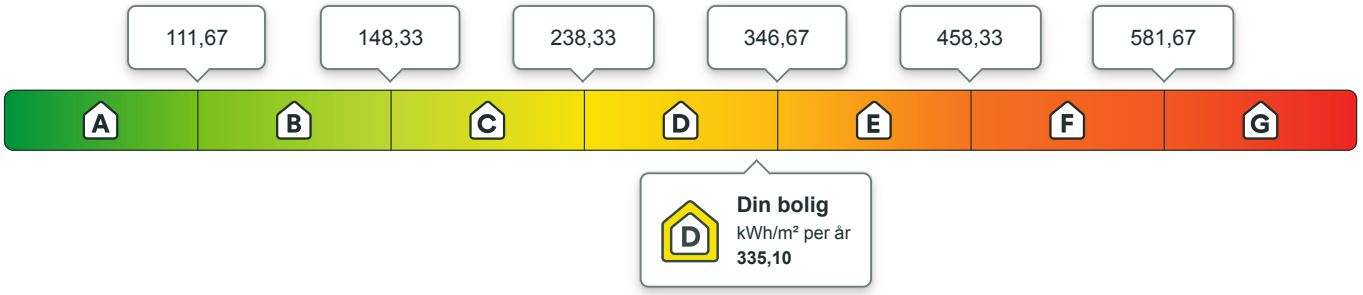
Alléen 6C, 5160 LAKSEVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
9 572,22	**319,07**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Alléen 6C, 5160 LAKSEVÅG

Detaljering

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

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

Alléen 6C, 5160 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 155/73/0/0
Utlistet 07. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260702929	Grunneiendom	0	Ja	292,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
9810000	30	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 7, DAMSGÅRDSGATEN 174, JANSONSMARKEN, KIRKEBUKTEN, KRINGSJÅVEIEN	3	199614520
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
40120000	30	LAKSEVÅG. DAMSGÅRD HOVEDGÅRD, ENDRET VEGREGULERING	3	202512510
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
15770000	30	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18, FRYDENLUND	3	200003771
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
-	35	Laksevåg, Gnr. 155, Bnr. 84, Damsgårdsveien 161-171	5	201714974
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
60620000	30	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18, DAMSGÅRDSVEIEN 161-171	3	200810985
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
9810001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 48 MFL., KIRKEBUKTEN/DAMSGÅRDSGATEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	199933696
15770001	31	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18, KIRKEBUKTEN, FRYDENLUND	3	200114298

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
155/28	139635892-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	16.12.2025	202518105
155/86	300658510	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.09.2018	201727634
155/29	139635701-1	Tilbygg	Verkstedbygning	Igangsettingstillatelse	11.07.2025	202510829

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 07. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 155/73/0/0
Adresse: Alléen 6C

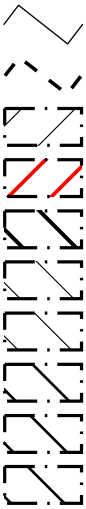
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Grønnstruktur, framtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

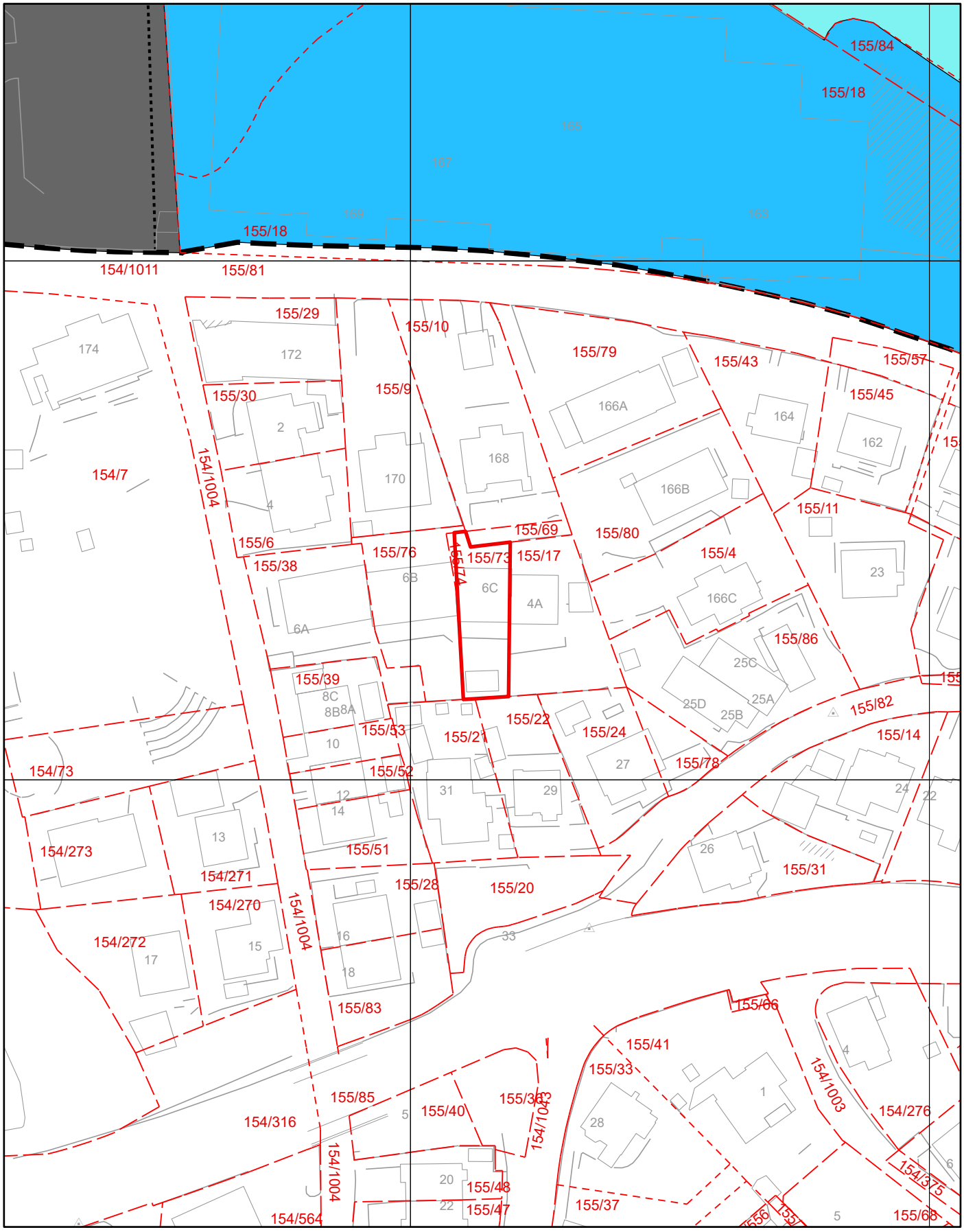
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.09.2026

Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 155/73/0/0
Adresse: Alléen 6C

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Erverv (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Parkering (N)

BILAG 1

EIERBRØK OG EIERE

Seksjon 1:	Eier: Kine-Merethe Pettersen Sameiebrøk: 35/334
Seksjon 2:	Eier: Bjørn-Halvard Grøgard Sameiebrøk: 35/334
Seksjon 3:	Eier: Tor Aleksander og Solveig Birk Sameiebrøk: 96/334
Seksjon 4:	Eier: Giske Christine Svåsand Sameiebrøk: 96/334
Seksjon 5:	Eier: Ahmad Jaban Sameiebrøk: 72/334

BILAG 2

FELLESUTGIFTER

Faste utgifter, og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Denne summes over de faste utgiftene, som fastsettes årlig av sameiermøtet, skal betales *forskuddsvis* inn til egen konto *innen den 1. i hver måned.*

De faste utgiftene skal tas opp til revurdering en gang i året på sameiermøtet. Endringer av fellesutgifter avgjøres ved to tredjedels flertall.

Fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter følgende retningslinjer:

1. Fellesstrøm, forsikring, større investeringer og driftsutgifter inkludert felles utgifter til vedlikehold av bygningen utenfor den enkeltes bruksenhet, fordeles i forhold til sameiebrøk. økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte bruksenhet, blir særskilt å belaste disse.
2. Utgifter til mindre investeringer alle seksjoner kan nytte seg av, samt refusjon av strøm fordeles likt mellom sameiets medlemmer.
3. Refusjon av strøm grunnet varmtvann gjelder seksjon 4. Dette beregnes særskilt og refunderes innen årsslutt.

ANDELSBRØK

Seksjon 1 og 2:

Strøm	35/334
Forsikring	35/334
Driftsutgifter	35/334
TV/Internett	1/5
Investeringer	1/5

Seksjon 3 og 4:

Strøm	96/334
Forsikring	96/334
Driftsutgifter	96/334
TV/Internett	1/5
Investeringer	1/5

Seksjon 5:

Strøm	72/334
Forsikring	72/334
Driftsutgifter	72/334
TV/Internett	1/5
Investeringer	1/5

VEDTEKTER

ALLÉEN 6C - BOLIGSAMEIE
G.NR.155, BR.NR.73 I BERGEN KOMMUNE

§ 1 Navn, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Alléen 6C (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

Gnr. 155 bnr. 73 i Bergen kommune, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den **xx.xx. xx.** Eierbrøkene er fastsatt ut fra tinglyst andelsberegning.

Liste over seksjonene med eierbrøker og seksjonens eiere vedlegges vedtektene som BILAG 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukene av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skat gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og sameiets formann for registrering.

Sameieandel i den i § 1 nevnte eiendom og anlegg, og deltakerinteresse i dette sameie, kan fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte. De øvrige sameiene har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur i Alléen.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

Nærmere bestemmelser angående fellesutgifter vedlegges vedtektene som BILAG 2.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygning, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgang er Sameiets ansvar. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks.

Sameieren er ansvarlig for a holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til a gjenopprette skaden.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 6 Styrets sammensetning og oppgaver

Styret utpeker en sekretær, samt en økonomiansvarlig. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved det samlede styrets underskrift, eller underskrift av styrets formann. Konto disponeres av valgt økonomiansvarlig. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt eller engasjert forretningsfører. Styret er fullt underlagt sameiermøtets bestemmelse.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinert sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst to tredjedeler av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høys tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinere sameiermøtets skal:

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
3. Velge styremedlemmer

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemminger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 8 Revisjon og regnskap

Sameiets styre skat ha en økonomiansvarlig, som velges av styret og tjenestegjør inntil ny økonomiansvarlig velges. Styret skat sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc., skal skje etter samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes for samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes.

§ 1ø Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med høvelig standard og eventuelle retningslinjer som gjelder for Alléen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på utearealer.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26. Advarsel skat gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett tit å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skat settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel tit alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27. Etter reglene i denne paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold tit bruker som ikke er sameier.

§ 13 Husordensregler

Husordensregler vedlegges vedtektene som BILAG 3.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

BILAG3

HUSORDENSREGLER

§ 1 Beboers plikter

Beboerne plikter a følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Slipp aldri personer du ikke kjenner inn via calling anlegget. Beboerne plikter a underrette representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 2 Fellesarealer

Bygningenes fellesarealer, trappeoppganger, korridorer og kjellerarealer må ikke belemres med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal kastes i søppeldunker. Dersom disse ikke er tilgjengelige plikter beboere å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil disse er erstattet. Vær nøye med a knyte igjen søppelposer slik at vi ikke far unødig forsøpling og lukt fra søppeldunkene. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt.

Reklame / uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i søppeldunk for papir.

Det er forbudt a røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler eller fasader med front mot fellesareal.

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den typen styret bestemmer.

Dører og vinduer inn til fellesarealer skal alltid holdes låst.

§ 3 Boder og skap

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt a lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningenes kjeller.

Sportsbod i 1. etasje er fellesareal i henhold til seksjonsbegjøring. Sportsbod er forbeholdt oppbevaring av sameiets felles eiendeler og/eller til oppbevaring av sykler, banevogner mm. som brukes jevnlig. Sportsbod kan også brukes til oppbevaring av andre eiendeler, sa fremt dette ikke fører til uorden eller til ulempe for andre sameiere.

Det er to felleskap i gangen utenfor vaskerommet. De to andre skapene eies av Seksjon 2.

§ 4 Vaskerom

Det er faste dager for bruk av vaskerom. Seksjon 1 har vaskedag på mandag, onsdag og lørdag. Seksjon 2 har vaskedag på tirsdag, torsdag og søndag. Resten av uken kan vaskerommet benyttes fritt av alle beboerne.

§ 5 Indre orden

De enkelte beboere pikter a sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Seksjonseiere pikter tit enhver tid a holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboere a sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 6 Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skat skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre.

Dyrehold skal godkjennes av sameiets styre.

§ 7 Nattero mv.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter ikke kan foregå i dette tidsrommet. Boring i tak, vegger og gulv bør ikke utføres mellom klokken 20.00 og 08.00. Ved fest o.l. med høy musikk og mye støy skat det sendes ut nabovarsel.

§ 8 Parkering

Parkering på sameiets parkeringsplasser skal skje så nærme gjerdet som mulig for å unngå å være til hinder for andre biler. Parkeringsplassene tilhører sameiet, så alle kan parkere der så sant det er ledig plass. Hver seksjon kan disponere inntil én plass av gangen. Seksjonseiere med bil blir enig seg imellom om fordeling og bruk av parkeringsplassene.

§ 9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov på fellesarealene.

§ 10 Fellesoppgaver

Hver seksjon har ansvar for trappevask. hver 5. uke. Det skal da vaskes fra øverste etasje. Og hele veien ned, inkludert vaskerom om nødvendig. Liste med uker for trappevask skal henge nede ved postkassene. Når man har trappevask skal man også klippe plenen om nødvendig, eller eventuelt måke og strø om vinteren. Når man har trappevask, skal man også sette fram søppelspannene kvelden før de hentes. Dette gjelder kun for blå papir spann. Restavfall hentes fredag morgen, papp, papir og plast torsdag morgen hver 4 uke.

§ 11 Overtredelse av husordensreglene

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseiere er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12 Endringer

Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Årsregnskap 2025



Boligsameie Alléen 6c

Seksjoner og eiere

1.	Kine-Merethe Pettersen	kinempettersen@icloud.com	
	Fom. nov: Tormod Berven Skjerve	tormodbs@gmail.com	
2.	Bjørn-Halvard Grøgard	bhg_yamaha@hotmail.com	
3.	Tor Aleksander Birk	tor.aleksander.birk@gmail.com	
	og Solveig Birk	solveig.evensen@gmail.com	(leies ut)
4.	Giske Christine Svåsand	giskechristine@gmail.com	(leies ut)
5.	Ahmad Jaban	ahmadjabban1122@gmail.com	

Verv

- Giske er er Sekretær og Styreleder
- Solveig er Økonomiansvarlig og Nestleder
- Kine er Styremedlem frem til november

Praktisk

- Organisasjonsnummer 813 415 682
- Registrert i Brønnøysundregisteret siden 07.04.2014 med Styreleder Hege Botnen, Nestleder Solveig Birk og Styremedlem Anette Amundsen (bør oppdateres)
- Fellesepost: sameietalleen6c@gmail.com (Passord: @Sameiet6C)
- Konto i DNB (5082 07 64126) disponeres av Giske og Solveig

Nytt i 2025

Vedlikehold og investeringer

1. Salg av seksjon 1 november 2025
2. Avtale om vask av fellesarealer ved Iclean AS fom. sommeren 2025
3. Kun enkle innkjøp til vedlikehold

Brøker

Felleskostnader

- Seksjon 1 og 2: 341,-
- Seksjon 3 og 4: 861,-
- Seksjon 5: 654,-

Andelsbrøk

Seksjon 1 og 2:

Strøm	35/334
Forsikring	35/334
Driftsutgifter	35/334
Investeringer	1/5

Seksjon 3 og 4:

Strøm	96/334
Forsikring	96/334
Driftsutgifter	96/334
Investeringer	1/5

Seksjon 5:

Strøm	72/334
Forsikring	72/334
Driftsutgifter	72/334
Investeringer	1/5

Budsjett og resultat

En buffer på 20 000,- er et minimum for et sameie som vårt. Per 31.12.2025 har Sameiet 28.912,46,- på konto.

Budsjett 2025

Estimerte utgifter	**kr**	**41,919**
Strøm og nettleie	kr	17,163
Forsikring hos Gjensidige	kr	17,208
Prislagte tjenester og renter i DNB	kr	48
Driftsutgifter	kr	5,000
Investeringer	kr	2,500

Estimerte inntekter	**kr**	**36,696**
Fellesutgifter	kr	36,696

Estimert resultat	kr	-5,223

Resultat 2025

Utgifter	**kr**	**39,833**
Strøm og nettleie	kr	13,978
Forsikring hos Gjensidige	kr	20,778
Prislagte tjenester og renter i DNB	kr	48
Vedlikehold og investeringer inkl. vasking	kr	5,029

Inntekter	**kr**	**35,701**
Fellesutgifter	kr	35,701

Resultat	kr	-4,132

Budsjett 2026

Estimerte utgifter	**kr**	**42,304**
Strøm og nettleie	kr	13,978
Forsikring hos Gjensidige	kr	20,778
Prislagte tjenester og renter i DNB	kr	48
Driftsutgifter	kr	5,000
Investeringer	kr	2,500

Estimerte inntekter	**kr**	**36,696**
Fellesutgifter	kr	36,696

Estimert resultat	kr	-5,608

Regnskap 2025

Utgifter 2025:

Utgiftene går til strøm og nettleie, forsikring og kontodrift, samt enkle innkjøp til vedlikehold.
Fra og med sommeren hyres Iclean AS til å vaske fellesområdene.

Strøm fra Fjordkraft og nett fra BKK Nett. Totalt: kr 13.978,-

Dato:	Forklaring:	Inn:	Ut:
21/01/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,131.69
24/02/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,178.73
24/03/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,341.66
23/04/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,190.23
22/05/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,152.18
23/06/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,137.34
28/07/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,042.25
20/08/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		963.60
25/08/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		963.60
27/08/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie refusjon feilbetaling	963.60	
22/09/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,306.35
22/10/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,021.45
24/11/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,196.28
22/12/2025	Fjordkraft Strøm og nettleie		1,315.80

Målernr. 00261839, Målepunkt ID 707057500028411384
Fjordkraft Kundenr 50990860
Brukernavn: solveig.evensen@gmail.com, Passord: Bergen2020
BKK Kundenr: 13399290

Strømrefusjon. Totalt: 0,-

Seksjon 4 skal ha strømrefusjon hvert år for fjoråret ettersom de har egen varmtvannsbereder koblet på privat strøm. Refusjonen er 18 % av totale strømutgifter for året. Refusjon for 2024 og 2025 ordnes i 2026.

Forsikring hos Gjensidige. Totalt: 20.778,-

Dato:	Forklaring:	Inn:	Ut:
28/01/2025	Gjensidige Forsikring		1,607.00
28/02/2025	Gjensidige Forsikring		1,943.00
28/03/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/04/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/05/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
18/06/2025	Gjensidige Forsikring	2,122.00	
28/06/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/07/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/08/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/09/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/10/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/11/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00
28/12/2025	Gjensidige Forsikring		1,935.00

Kundenr: 40033635530
Kontaktperson i sameiet: Tor Aleksander Birk
Fornyes 15 februar årlig (77586996)

Prislagte tjenester og renter i DNB. Totalt 48,-

Dato:	Forklaring:	Inn:	Ut:
31/01/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
28/02/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
31/03/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
30/04/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
30/05/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
30/06/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
31/07/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
29/08/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
30/09/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
31/10/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
28/11/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00
31/12/2025	DNB Prislagte Tjenester		4.00

Vedlikehold og investeringer. Totalt: 829,-

Dato:	Forklaring:	Inn:	Ut:
30/06/2025	Refusjon seksjon 1 for utlegg Til Ekstranøkkel vaskehjelp		99.00
07/08/2025	Refusjon Seksjon 3 for utlegg K-virke og skruer		730.27

Vasking av fellesarealer. Totalt: 4.200,-

Dato:	Forklaring:	Inn:	Ut:
04/08/2025	Vasking av fellesområder ved Iclean AS		700.00
06/08/2025	Vasking av fellesområder ved Iclean AS		700.00
06/09/2025	Vasking av fellesområder ved Iclean AS		700.00
04/10/2025	Vasking av fellesområder ved Iclean AS		700.00
24/11/2025	Vasking av fellesområder ved Iclean AS		700.00
09/12/2025	Vasking av fellesområder ved Iclean AS		700.00

Inntekter 2025 kommer fra felleskostnader

Felleskostnader. Totalt: 35.701,-.

Bemerkninger:

- Seksjon 1 betaler for desember 2025 i 2026, slik at den inkluderes i Årsrapport 2026
- Seksjon 4 betaler for januar 2025 i desember 2024, slik at den inkluderes i Årsrapport 2024, og for januar 2026 i desember 2025, slik at den inkluderes i Årsrapport 2025
- Seksjon 5 betaler for desember 2025 i 2026, slik at den inkluderes i Årsrapport 2026

RESULTAT: en mindre felleskostnad for seksjon 1 i 2025 regnskapet og en for seksjon 5

Dato:	Forklaring:	Inn:
01/01/2025	Felleskostnader seksjon 1 januar	341.00
01/02/2025	Felleskostnader seksjon 1 februar	341.00
01/03/2025	Felleskostnader seksjon 1 mars	341.00
01/04/2025	Felleskostnader seksjon 1 april	341.00
01/05/2025	Felleskostnader seksjon 1 mai	341.00
01/06/2025	Felleskostnader seksjon 1 juni	341.00
01/07/2025	Felleskostnader seksjon 1 juli	341.00
01/08/2025	Felleskostnader seksjon 1 august	341.00
01/09/2025	Felleskostnader seksjon 1 september	341.00
01/10/2025	Felleskostnader seksjon 1 oktober	341.00
01/11/2025	Felleskostnader seksjon 1 november	341.00

Dato:	Forklaring:	Inn:
01/01/2025	Felleskostnader seksjon 2 januar	341.00
01/02/2025	Felleskostnader seksjon 2 februar	341.00
01/03/2025	Felleskostnader seksjon 2 mars	341.00
01/04/2025	Felleskostnader seksjon 2 april	341.00
01/05/2025	Felleskostnader seksjon 2 mai	341.00
01/06/2025	Felleskostnader seksjon 2 juni	341.00
01/07/2025	Felleskostnader seksjon 2 juli	341.00
01/08/2025	Felleskostnader seksjon 2 august	341.00
01/09/2025	Felleskostnader seksjon 2 september	341.00
01/10/2025	Felleskostnader seksjon 2 oktober	341.00
01/11/2025	Felleskostnader seksjon 2 november	341.00
01/12/2025	Felleskostnader seksjon 2 desember	341.00

Dato:	Forklaring:	Inn:
01/01/2025	Felleskostnader seksjon 3 januar	861.00
01/02/2025	Felleskostnader seksjon 3 februar	861.00
01/03/2025	Felleskostnader seksjon 3 mars	861.00
01/04/2025	Felleskostnader seksjon 3 april	861.00
01/05/2025	Felleskostnader seksjon 3 mai	861.00
01/06/2025	Felleskostnader seksjon 3 juni	861.00
01/07/2025	Felleskostnader seksjon 3 juli	861.00
01/08/2025	Felleskostnader seksjon 3 august	861.00
01/09/2025	Felleskostnader seksjon 3 september	861.00
01/10/2025	Felleskostnader seksjon 3 oktober	861.00
01/11/2025	Felleskostnader seksjon 3 november	861.00
01/12/2025	Felleskostnader seksjon 3 desember	861.00

Dato:	Forklaring:	Inn:
31/01/2025	Felleskostnader seksjon 4 februar	861.00
28/02/2025	Felleskostnader seksjon 4 mars	861.00
31/03/2025	Felleskostnader seksjon 4 april	861.00
30/04/2025	Felleskostnader seksjon 4 mai	861.00
02/06/2025	Felleskostnader seksjon 4 juni	861.00
30/06/2025	Felleskostnader seksjon 4 juli	861.00
31/07/2025	Felleskostnader seksjon 4 august	861.00
01/09/2025	Felleskostnader seksjon 4 september	861.00
30/09/2025	Felleskostnader seksjon 4 oktober	861.00
31/10/2025	Felleskostnader seksjon 4 november	861.00
01/12/2025	Felleskostnader seksjon 4 desember	861.00
31/12/2025	Felleskostnader seksjon 4 januar 2026	861.00

Dato:	Forklaring:	Inn:
01/02/2025	Felleskostnader seksjon 5 januar	654.00
01/03/2025	Felleskostnader seksjon 5 februar	654.00
01/04/2025	Felleskostnader seksjon 5 mars	654.00
01/05/2025	Felleskostnader seksjon 5 april	654.00
02/06/2025	Felleskostnader seksjon 5 mai	654.00
01/07/2025	Felleskostnader seksjon 5 juni	654.00
01/08/2025	Felleskostnader seksjon 5 juli	654.00
01/09/2025	Felleskostnader seksjon 5 august	654.00
01/10/2025	Felleskostnader seksjon 5 september	654.00
01/11/2025	Felleskostnader seksjon 5 oktober	654.00
01/12/2025	Felleskostnader seksjon 5 november	654.00

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 84260304
Ordrenummer: 9461841

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00155-0073-0000-002
Eiendommens adresse	Alléen 6 C
Eier	Bjørn-Halvard Grøgard , Alléen 6 C , 5160 LAKSEVÅG N

År 2026 eksl. mva	6 821,84
Siste termin eksl. mva	1 709,06
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	0,00

Fakturaspesifikasjon

Opplysninger om eiendomsskatt fås på telefon 05556

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.
"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	336810KR	0.0026	875,00	218,75
Abonnementsgebyr vann	313m2	7.71	252,88	63,74
Stipulert mengde vann	407m3	11.44	487,91	122,98
Abonnementsgebyr avløp	313m2	10.62	348,33	87,79
Stipulert mengde avløp	407m3	15.64	667,04	168,13
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			6 821,84	1 709,06

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Betalingshistorikk

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	6 623,50	0,00	6 623,50	0,00	0,00	20-08-2026	NEI

Renter og omkostninger

Renter				
Renter år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Omkostninger				
Omkostn. år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLESGT. 20 E, 5000 BERGEN

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 ..... 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømgt. 19 ..... 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Åsane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 40 35
Distriktskontor:
5080 Eidsvåg i Åsane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

Arkiv nr. 503,1
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG

Herr Björn P. Bjoröy,
Alléen 6c,
5031 LAKSEVÅG.

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. AH/BL | BERGEN, DEN 25. febr. 1972

Ad. eiendommen "Alléen 6c" gr.nr.55, br.nr.73.

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

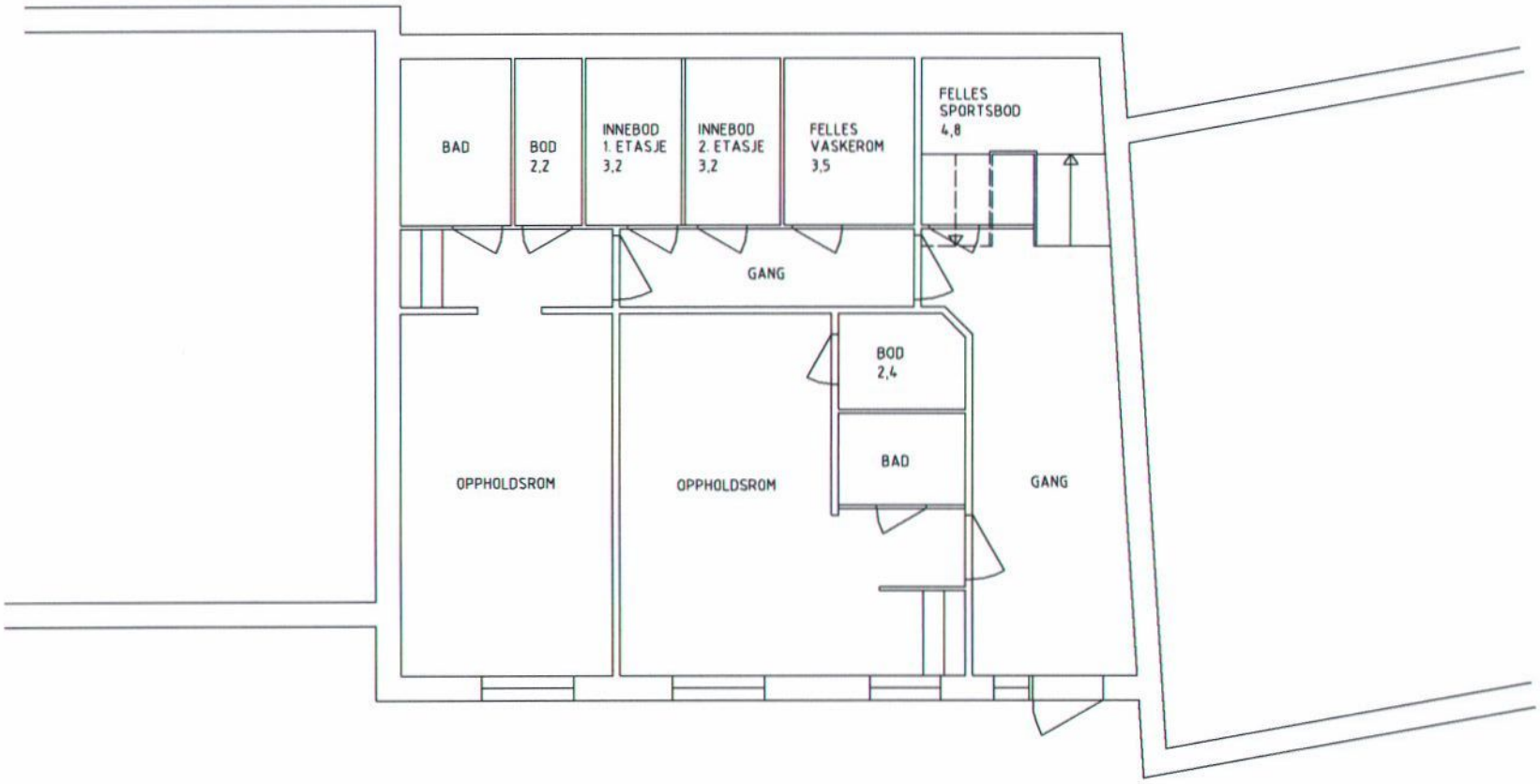
De punkter som må påpekes er følgende:

1. Vindu i överste trappeoppgang må skjermes.
2. Brystning på överste altan må få en höyde på 90 cm.
3. Da kjökken i kjeller og på loft ikke har det nödvendige areal og lysflate som selvstendige rom, kan dörer ikke innsettes her.
4. I henhold til byggeforskriftenes kap. 46, pkt.12, forlanges det rekkverk på trappen. Da her er rekkverk på den ene side, må der i tillegg til dette settes opp håndlist på trapperomsvegg.
5. Rekkverk må påsettes utvendig adkomsttrapp.
6. Husnummerskilt må oppsettes på höyre side av inngangsdör i 2,5 m höyde fra trapperepos.

Når det som her er anfört er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG

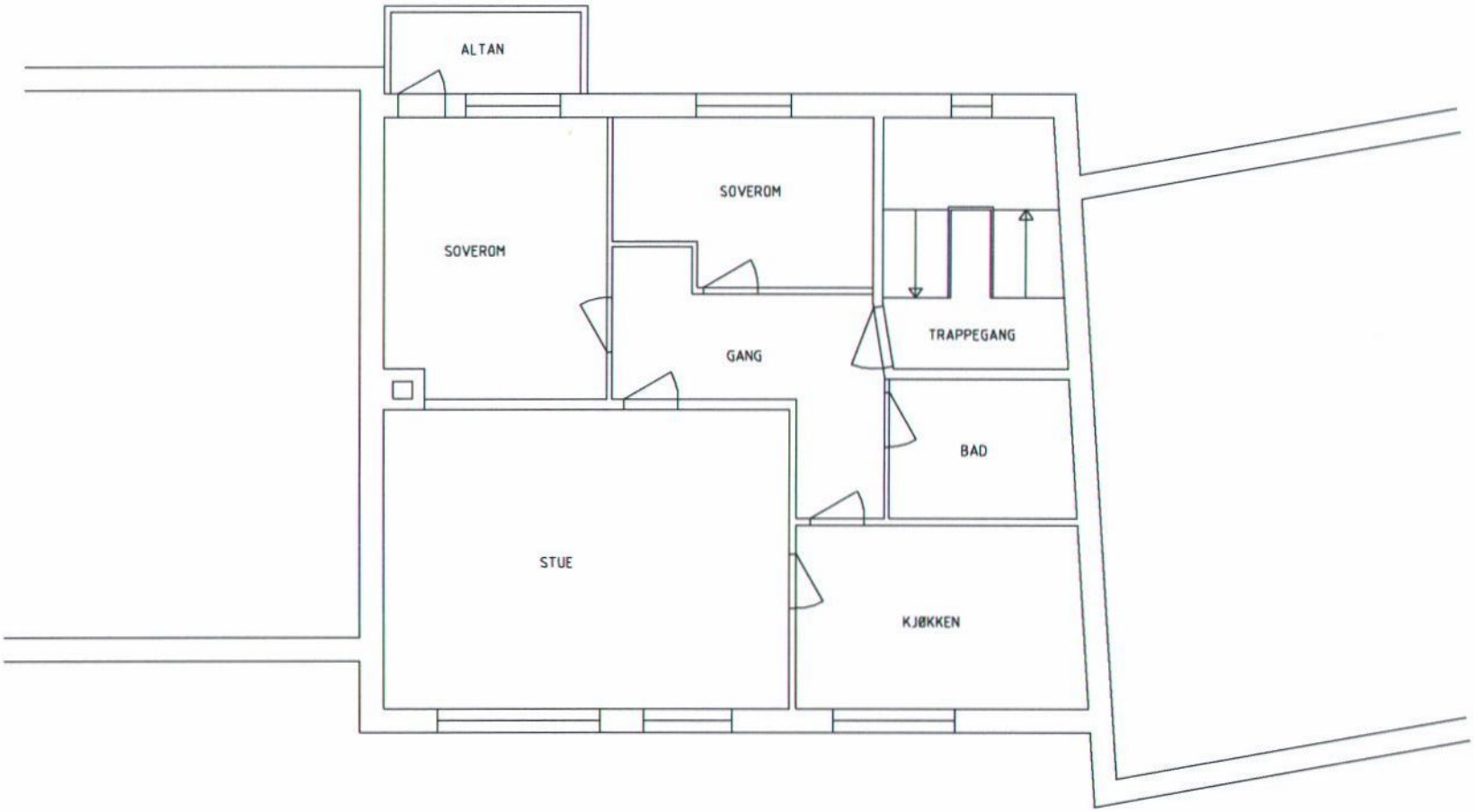
EBG 89-3



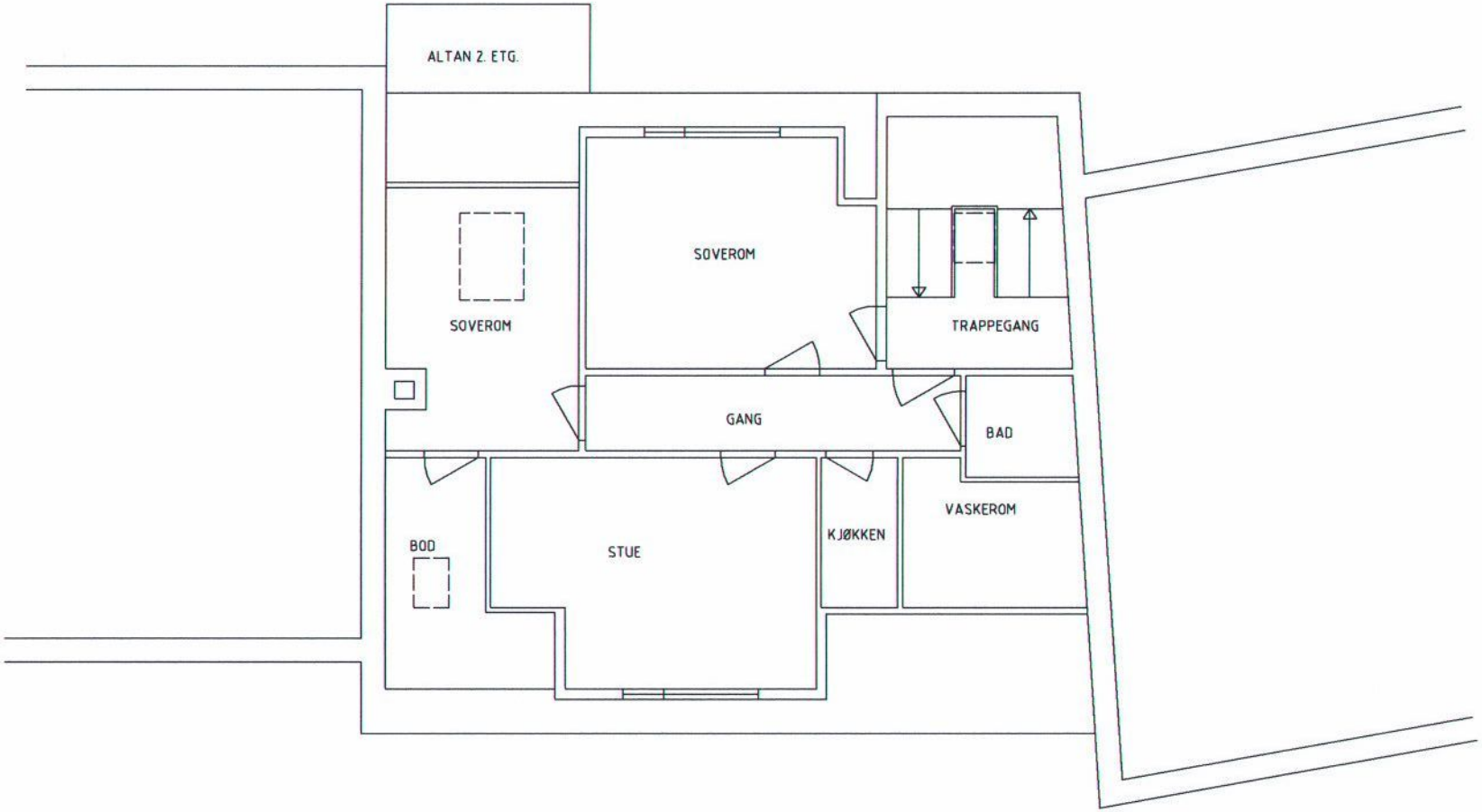
dato	tegn.	mål	vedl.nr.
19.04.2006	IVAR SOLHEIM	1 : 100	11
tegning: PLAN KJELLER ETTER TILTAK			tegn.nr. 564-2
prosjekt: ALLEEN 6 C 155/73 I BERGEN KOMMUNE			prosj.nr. 564



dato	tegn.	mål	vedl.nr.
19.04.2006	IVAR SOLHEIM	1 : 100	12
tegning PLAN 1. ETASJE ETTER TILTAK			tegn.nr. 564-3
prosjekt ALLEEN 6 C 155/73 I BERGEN KOMMUNE			prosj.nr. 564



dato	tegn.	mål	vedl.nr.
19.04.2006	IVAR SOLHEIM	1 : 100	13
tegning PLAN 2. ETASJE ETTER TILTAK			tegn.nr. 564-4
prosjekt ALLEEN 6 C 155/73 I BERGEN KOMMUNE			prosj.nr. 564



dato	tegn.	mål	vedl.nr.
19.04.2006	IVAR SOLHEIM	1 : 100	14
tegning: PLAN LOFT ETTER TILTAK			tegn.nr. 564-5
prosjekt: ALLEEN 6 C 155/73 I BERGEN KOMMUNE			prosj.nr. 564

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
20060580l	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	155	73				
	Adresse: Alleen 6 C				Postnr. 5161	Poststed LAKSEVÅG

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Saks nr.: 20060580l Dok.nr. 4
Mottatt 14. 09. 2006
Avdeling/kontor: BB160
Saksbehandler: IVAL
Arkiv nr: 5210

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Byggråd - Byggmester Ivar Solheim

Dato: 12.09.2006 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: IVAR SOLHEIM

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G- 1	200605801

Til kommune
Bergen Kommune

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	155	73				

Adresse	Postnr.	Poststed
Alleen 6 C	5161	LAKSEVÅG

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Byggråd - Byggmester Ivar Solheim	853 368 032

Adresse	Postnr	Poststed
Fleslandsveien 235 A	5258	Blomsterdalen

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
55 99 00 95	55 99 08 28	Ivar Solheim	90 51 64 17

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT - Ansvarlig kontrollerende for utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	24.05.2006		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Foretakets eget system

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

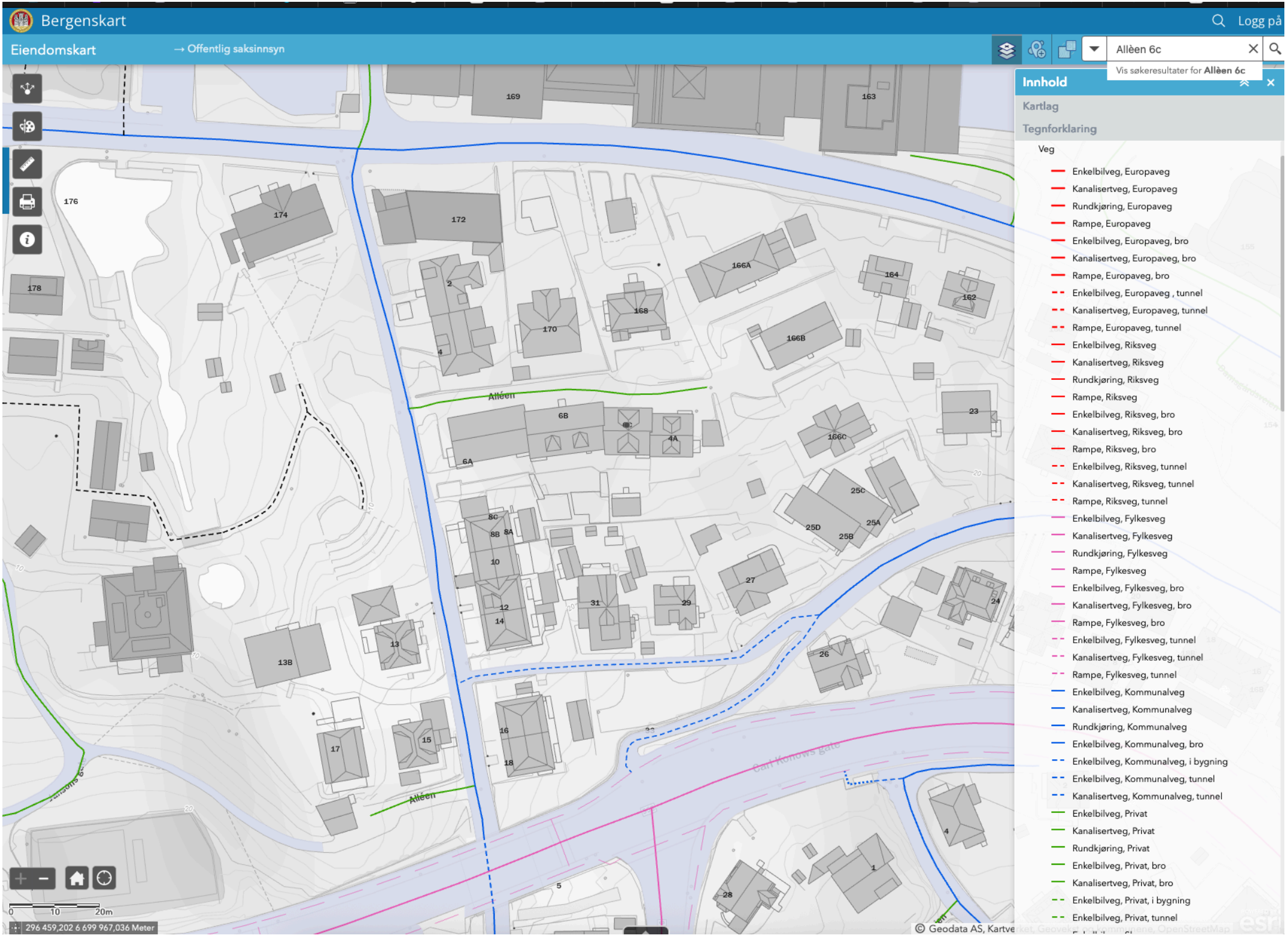
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.09.2006		IVAR SOLHEIM

© NBR nr 5149 Juli-2003


Bergenskart
Logg på
Eiendomskart
→ Offentlig saksinnsyn
Allèen 6c
Vis søkeresultater for Allèen 6c
Innhold
Kartlag
Tegnforklaring
Veg
Enkelbilveg, Europaveg
Kanalisertveg, Europaveg
Rundkjøring, Europaveg
Rampe, Europaveg
Enkelbilveg, Europaveg, bro
Kanalisertveg, Europaveg, bro
Rampe, Europaveg, bro
Enkelbilveg, Europaveg , tunnel
Kanalisertveg, Europaveg, tunnel
Rampe, Europaveg, tunnel
Enkelbilveg, Riksveg
Kanalisertveg, Riksveg
Rundkjøring, Riksveg
Rampe, Riksveg
Enkelbilveg, Riksveg, bro
Kanalisertveg, Riksveg, bro
Rampe, Riksveg, bro
Enkelbilveg, Riksveg, tunnel
Kanalisertveg, Riksveg, tunnel
Rampe, Riksveg, tunnel
Enkelbilveg, Fylkesveg
Kanalisertveg, Fylkesveg
Rundkjøring, Fylkesveg
Rampe, Fylkesveg
Enkelbilveg, Fylkesveg, bro
Kanalisertveg, Fylkesveg, bro
Rampe, Fylkesveg, bro
Enkelbilveg, Fylkesveg, tunnel
Kanalisertveg, Fylkesveg, tunnel
Rampe, Fylkesveg, tunnel
Enkelbilveg, Kommunalveg
Kanalisertveg, Kommunalveg
Rundkjøring, Kommunalveg
Enkelbilveg, Kommunalveg, bro
Enkelbilveg, Kommunalveg, i bygning
Enkelbilveg, Kommunalveg, tunnel
Kanalisertveg, Kommunalveg, tunnel
Enkelbilveg, Privat
Kanalisertveg, Privat
Rundkjøring, Privat
Enkelbilveg, Privat, bro
Kanalisertveg, Privat, bro
Enkelbilveg, Privat, i bygning
Enkelbilveg, Privat, tunnel
Allèen
Carl Konows gate
0 10 20m
296 459,202 6 699 967,036 Meter
© Geodata AS, Kartve
esri

Alléen 6C

Nabolaget Frydenbø - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Damsgård hovedgård Linje 6, 20, 85	4 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	7 min 2.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.7 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	7 min 0.5 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	18 min 1.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Møhlenpris Oppvekstttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	7 min 2.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg kirke	3 min
Kilen garasjeanlegg - Frydenbø E...	6 min

Opplevd trygghet

Trygt 66/100

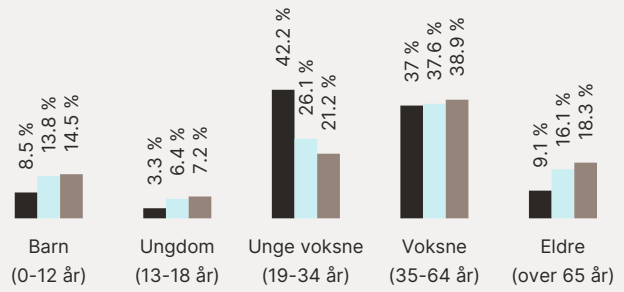
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenbø	1 333	894
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Den Internasjonale bhg Laksevåg (1... 27 barn	10 min 0.7 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 ... 89 barn	17 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Damsgård PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	6 min 0.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

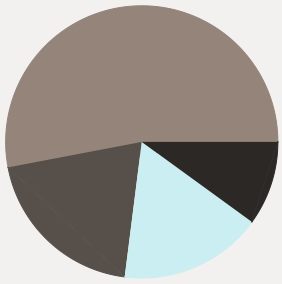
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Sport

Damsgård, Jansonmarken Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Damsgård skole Aktivitetshall	7 min 0.5 km
SATS Damsgård	6 min
EVO Damsgårdssundet	14 min

Boligmasse



- 10% enebolig
- 17% rekkehus
- 53% blokk
- 20% annet

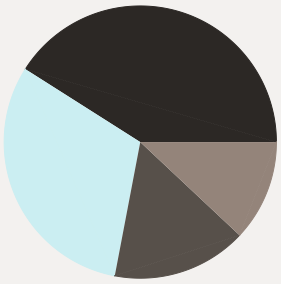
«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

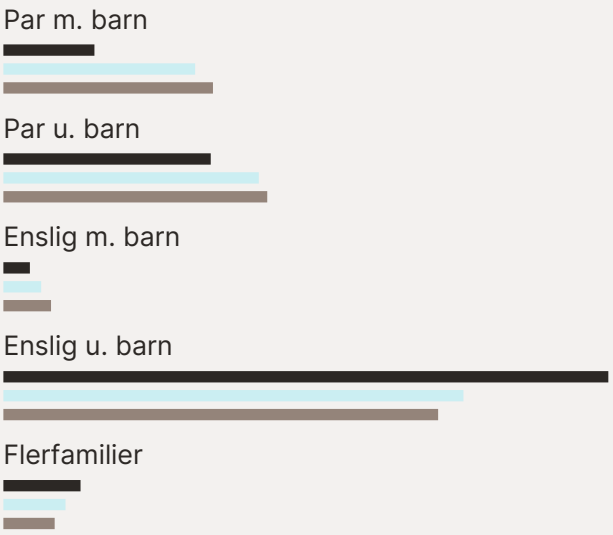
Laksevåg Senter	15 min
Apotek 1 Laksevåg	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

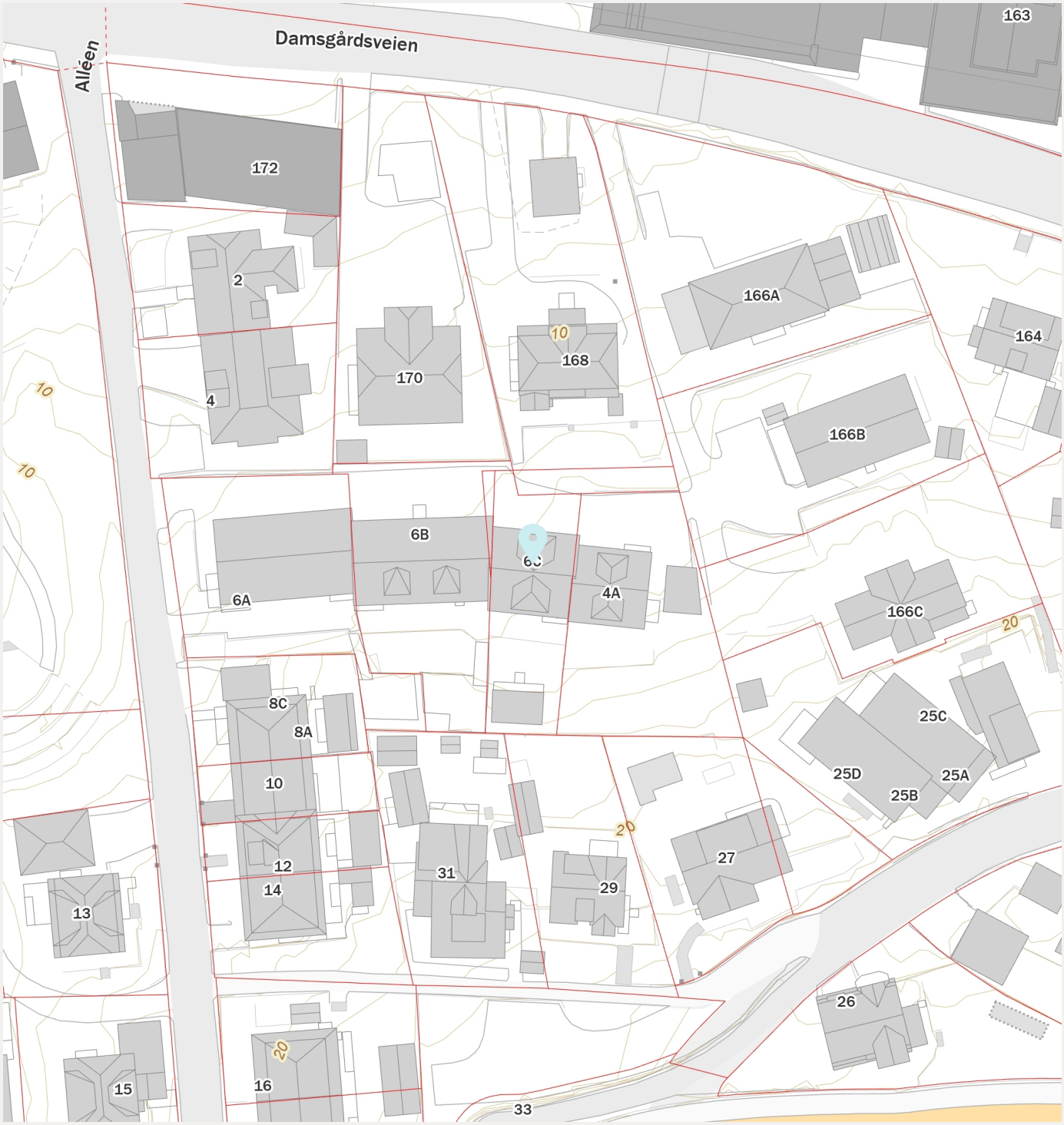


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026