

Søndre Skogveien 113F



Velkommen til

Søndre Skogveien 113F



Salgsoppgaven produsert 14. januar 2025

Minde

Utsikt i egen klasse! Bolig over to plan med stor takterrasse, praktfull utsikt og garasje.

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1977

Megler	Pernille Troye
Telefon	456 91 540
E-post	p.troye@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Søndre Skogveien 113F. Bosett deg i en nydelig utsiktsbolig i et veletablert boligområde med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen! Denne må virkelig oppleves.

Høydepunkter:

- Stor terrasse på hele 37 m² med sol fra ca. 07:00-18:30 midtsommers
- Varmepumpe
- Garasje
- Lekkert kjøkken fra 2021

Området:

- 5 min gange til 10-bussen som går via bl.a. Gyldenpris, Møhlenpris, Festplassen og Torget
- 2 min gange til 10-bussen mot Wergeland
- Kort vei til Wergeland og Sletten
- Flere dagligvarebutikker, inkl. søndagsåpen butikk
- Flotte turområder som Løvstien og Løvstakken
- Ca. 10 min med sykkel til sentrum

Innhold:

- 1. etasje: Entré, hall/gang, vaskerom, bad, to soverom og bod innredet som soverom
- 2. etasje: Trapp og stue/kjøkken

Arealer og innhold

BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	37 kvm

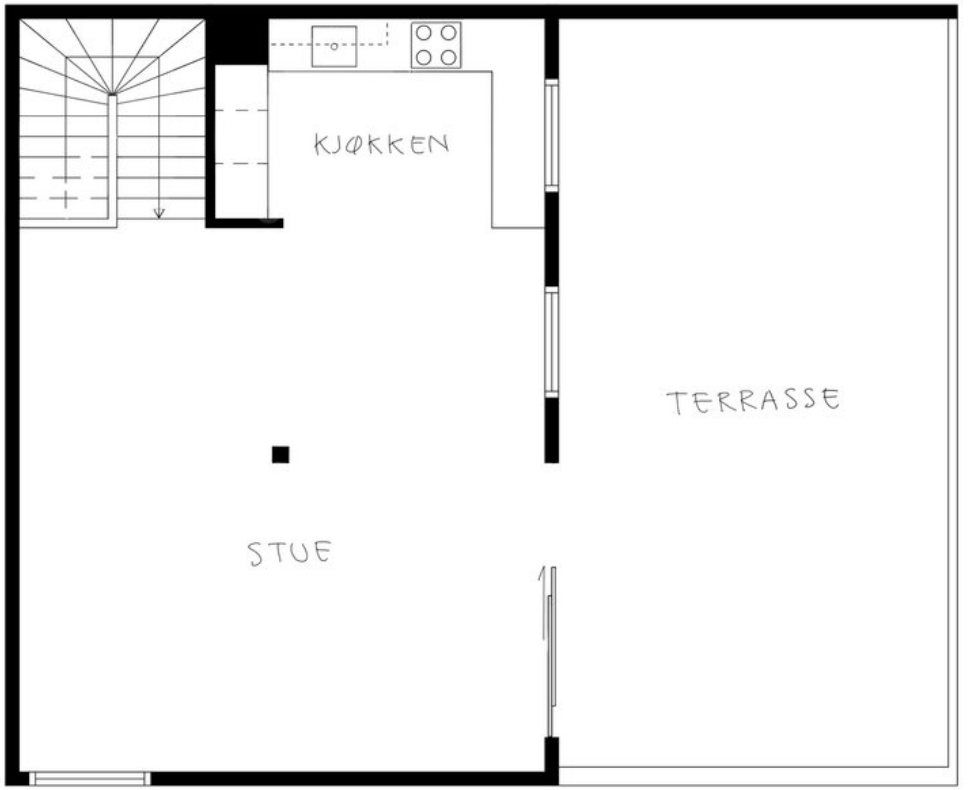
Beskrivelse

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, omkledningsrom, hall/gang, bad, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapp og stue/kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 37 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 14 kvm.

2. ETASJE



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN

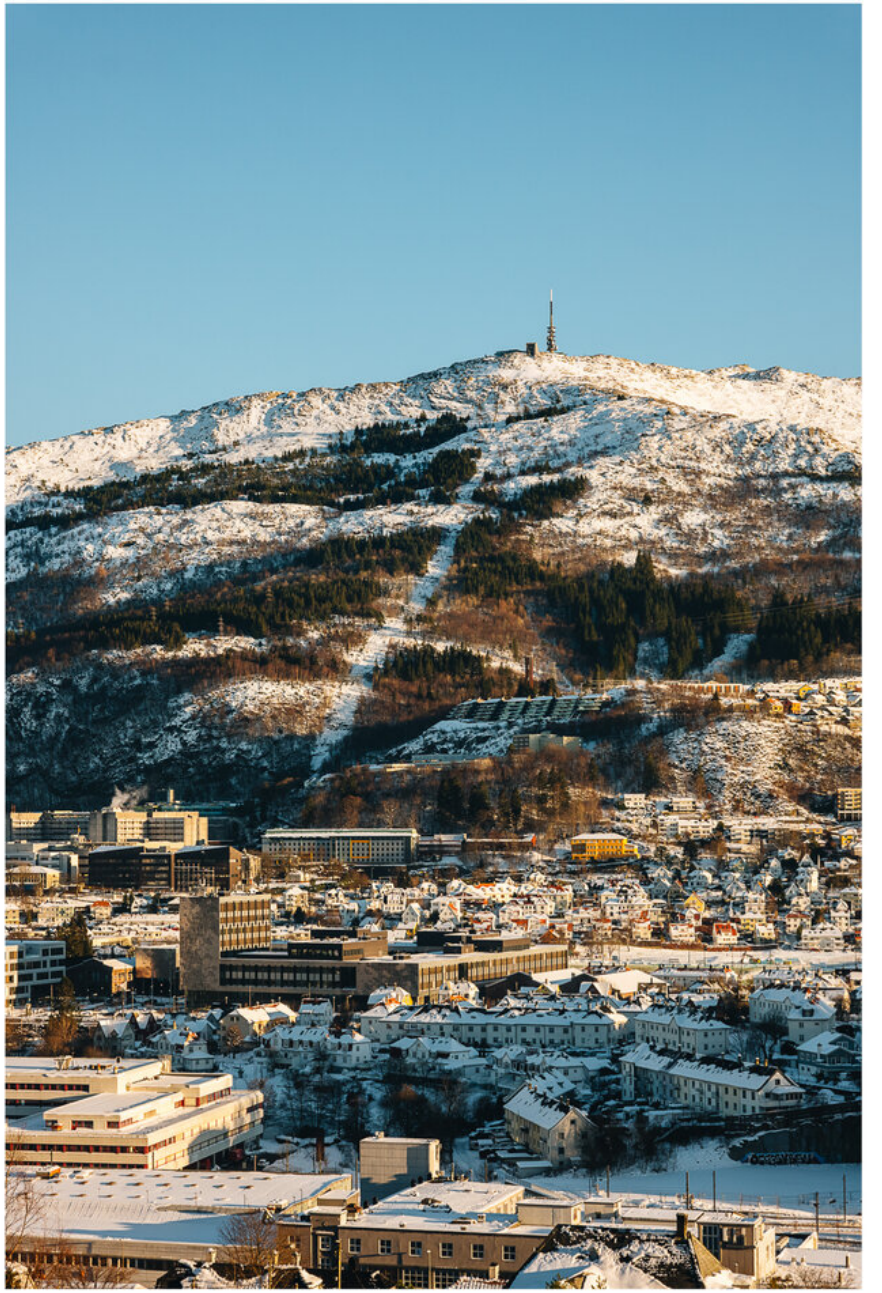





















Vin
Smak og behag

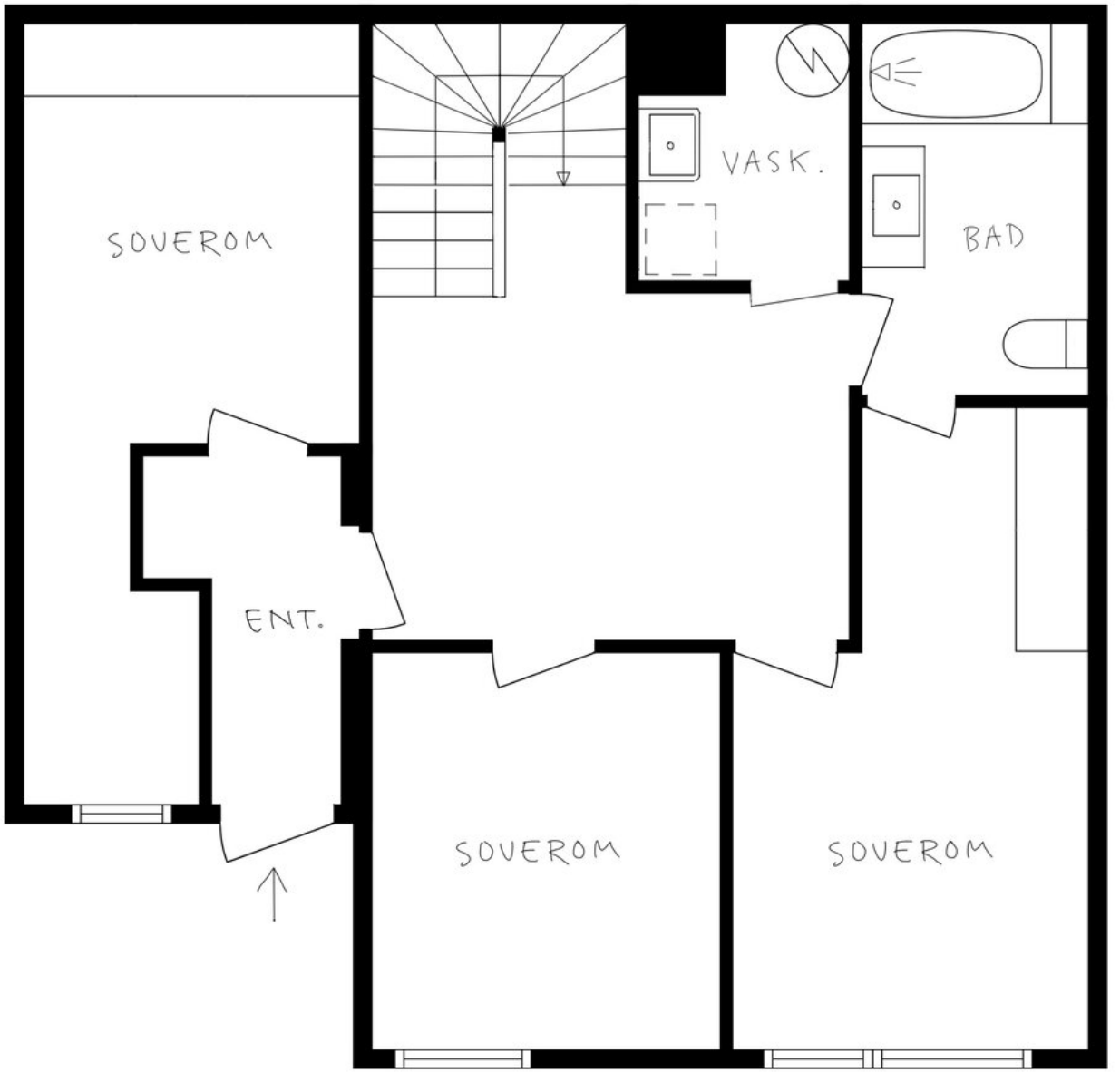

Ramen Shop


Don Antonio





1. ETASJE



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN






SIMPLICITY


PALM LEAF






RITUAL
THE RITUAL OF JING
LINEN


Soft Drum™
Open here










113

Informasjon

Søndre Skogveien 113F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0377/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Søndre Skogveien 113F, 5073 BERGEN
Gnr 159, bnr 840 (ideell andel 1/1) / Gnr 159, bnr 834 (ideell andel 1/8) i Bergen kommune

Selger
Rebecca Heldal Rørstadbotten

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, omkledningsrom, hall/gang, bad, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapp og stue/kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.

TBA: 37 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold. Solen treffer huset når den står opp. På sommeren skjer dette rundt 07:00 (gjerne litt tidligere midtsommers). Da står solen rett inn i stuen. Solen går så til høyre for huset og man har sol ytterst på terrassen til ca. 18.30 midtsommers.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje: Entré, omkledningsrom, hall/gang, vaskerom, bad og to soverom.
2. etasje: Trapp og stue/kjøkken.

Parkering

Egen garasje med innlagt strøm. Strømmen går på felles strøm og det er ikke dimensjonert for elbillader. Selger opplyser om å ha ladet elbil der. Det er mulighet for å koble seg av felles strøm og få lagt opplegg for elbillading. Inngangen til garasjen måler 2,2 meter (standard bredde på bil er 1,9 meter. Garasjen er bredere inni enn den er ved inngangen.

For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

1. etasje:
- Sparkling av hovedsoverom og oppgradering av garderobe oktober 2022.
- Ikke godkjent soverom har fått nytt gulv desember 2024.
- Gang er helsparklet, fått ny stikkontakt og nytt gulv ca. nov 2023.
- Hallen har fått nytt gulv desember 2024.

2. etasje:
- Varmepumpe i stue.
- Ny lampe i tak.
- Ny stikkontakt på kjøkken og utbytting av en gammel.
- Utestikk på terrassen.
- Nye terrassebord.
- Malt med asfaltmaling over skjøter på takpapp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Lagt opp stikk på bad.
- Utført av Fagelektrikeren.

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

- Da takstmann var på besøk i desember 2024 oppdaget han at det var moderate fuktverdier bak vegg mot fjellgrunn på det ene soverommet. Se takstrapport.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Forrige eier har hatt en vannlekkasje fra tak som ble utbedret i 2022 (?). Da ble det utført en rekke arbeid på naboens takterrasse (som er taket til leiligheten), samtidig som det ble fuget igjen på fasade. 1. desember 2024 var det et spesielt væromslag med sørvind og store mengder regn. Dette førte til at vi hadde en lekkasje inn fra taklist over vindu i stuen. Lekkasjen har ikke kommet igjen etter denne dagen, og p.t. er det ikke gjort noe videre med denne. Tre dager etter ble det fuktutslag på målinger der vannet har kommet inn, men det er ingen synlige skader. Fasaden er moden for utbytting. Men kombinasjonen av vær og vind har trolig vært årsaken til lekkasjen denne dagen. Etter min kjennskap skal det innhentes pris for dette, men det er ikke bestemt om dette er noe som skal ordnes felles for alle leiligheter (vi er ikke et sameie), eller om dette blir opp til hver enkelt enhet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Forrige eier opplyser i sin egenerklæring at det foreligger samsvarserklæring fra 2015. Denne har jeg ikke for hånd. Ellers er det som er gjort av elektrisk arbeid gjennomført av fag elektrikeren.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Skadealliansen har vært inne ifb vannlekkasje i 2022. De har gjort en del arbeid på naboens terrasse.
- Ellers har vi byttet terrassebord og samtidig tekket med asfaltlim i skjøter i takpapp. Det er ikke gjort noe med fasaden i mitt eie.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Det er sendt forslag om at Mindeveien skal bli enveiskjørt med tilhørende sykkelvei. Dette er gaten under, og vil ikke direkte påvirke tilkomst til boligen.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Legger ved rapport fra takstmann fra forsikringsselskap.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Man har ikke gangrett til Kristian Bingsvei - dvs at man har kun gangrett til egen bolig fra Søndre Skogveien.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmurer oppført i betong.
- Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med platet fasade og noe trekledning.
- Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Ett vindu ved entrédør med isolerglass i pvc karm.
- Altandør med isolerglass i alu.karm.
- Intern etasjeskiller av trebjelkelag.

- Flat takkonstruksjon/terrasse.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Rom under terreng grunnet forhøyede fuktverdier/risikokonstruksjon.
- Balkong, terrasse, platting grunnet ukjent alder på tekking og rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav.
- Vinduer og fører grunnet ett punktert kjøkkenvindu, karmer til eldre vinduer i 2. etasje er værslitte og svak løsning med vannbrett over vindu som mangler tilstrekkelig tilslutning mot yttervegg.
- Avtrekk kjøkken grunnet det er ikke etablert forsert avtrekk over stekesonen.
- Trapp grunnet åpninger mellom trinn er over 10cm.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder.
- Elektrisk grunnet det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utskifting av sikringsskap i 2015.
- Ventilasjon grunnet det er ingen forsert avtrekk fra kjøkken.
- Overflater vaskerom grunnet fall til sluk er mindre enn referansenivået.
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom grunnet alder og utettheter rundt armatur mot vegg over utslagsvask.
- Overflater bad grunnet svake fallforhold og alder.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vinduer grunnet aktiv lekkasje over ett stuevindu.
- Etasjeskille og gil på grunn grunnet registrert avvik på 26mm i stuen.
- Elektrisk grunnet usikret bryter på omkledningsrom ved entré.

For øvrig se boligens tilstandsrapport av Thomas Frøyen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig og kan fritt leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Varmepumpe på kjøkken.
- Gulvvarme på bad og ett oppholdsrom i 1.etg.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 444,-pr. 2024

Inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Utenom kommunale avgifter og felleskostnader på kr. 900,- påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og tv/internett.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 537,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 026 146,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Eika husforsikring
Polisenr: 6438067

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 102 kvm (Eiertomt)
Tomten er for det meste bebygd med eget inngangsparti.

I tillegg har man 1/8 av fellesområdet som består av garasjene og felles uteområde bak garasjene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Søndre Skogveien 113F ligger i et veletablert og attraktivt boligområde ved Løvstakken. Den fine beliggenheten passer både for den urbane og den turglade. Det er kort vei til det yrene bylivet i sentrum enten om man velger å sykle eller ta buss. Her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten er det kort vei til

Damsgård og Danmarksplass, som har hatt en svært spennende og positiv utvikling gjennom de siste årene. Det er også kort avstand til Wergeland og Sletten.

Studieinstitusjoner:
HVL: Du kan gå til bybanestoppet på Minde og ta bybanen derfra. Fra dør til studie tar dette ca. 20 minutter. Eventuelt en sykkeltur på rundt 10 minutter.
Handelshøyskolen Bi og UIB: Ta 10-bussen fra Løbergsveien til Møhlenpris. Fra dør til studie tar dette ca. 30 minutter. Eventuelt en sykkeltur på rundt 10 minutter.
NHH: Ta 10-bussen fra Løbergsveien til Møhlenpris og hopp på 4-bussen som tar deg helt til NHH. Fra dør til studie tar dette ca. 40 minutter.

Dagligvarebutikker:
Dagligvarebutikken Extra Minde ligger ca. 10 minutter gange unna. Det er også to søndagsåpne butikker like i nærheten. Andre fasiliteter som Vinmonopol finner du på Bystasjonen og apotek på Danmarksplass like ved bybanestoppet. Her finner man blant annet flere gode og spennende restauranter som Arti, Ostra, Bien og JAJA restaurant og bar. Det er heller ikke lang avstand til Sletten senter med vinmonopol, blomsterbutikk, apotek og dagligvare.

Turmuligheter:
Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området, blant annet Løvstakken og Løvstien som for øvrig nettopp har åpnet hele strekningen langs fjellsiden. Løvstien er nå en sammenhengende turvei fra Øvre Kråkenes til Melkeplassen med en lengde på 6,4 km - perfekt for jogge- eller gåturer. Langs stien er det også tilrettelagt med leke-/treningsapparater og benker. Fra Løvstien har du også enkel tilkomst til Løvstakken - en nydelig tur for både store og små. Det er også fint å ta seg en joggetur rundt Store Lungegårdsvann og ta seg en liten dukkert i vannet ved Møllendal. Fra leiligheten er det også kort vei til Strandafjellet og Damsgårdsfjellet. Dersom en tur på fjellet ikke skulle friste, er Mova på Kronstad, Sats på Wergeland eller Sats, Next og Family Sports Club på Danmarksplass gode alternativer.

En kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Da jeg flyttet til Minde hadde jeg mye fordommer om området og solforhold. Dette har imidlertid vist seg å ikke stemme. Jeg kommer til å savne nærheten og følelsen av at bylivet er et steinkast unna. På sykkel bruker jeg 10 minutter til Nygårdshøyden, eller 20 minutter til Nesttun. Samtidig er man så tett på turmuligheter og fjellet - noe jeg har elsket. Utsikten er også helt upåklagelig. Bussen går like utenfor og har hyppige avganger til og fra byen. Ellers har man både linje 2 og 1 like i nærheten. Tunnelen til Fyllingsdalen har også revolusjonert hverdagens turer på skikkelige dårlige dager. Oppsummert kommer jeg til å savne det meste fordi dette har oppriktig vært et helt fantastisk sted å bo. I tillegg er det en romslig bolig hvor man får så mye for pengene! Det er også to søndagsåpne butikker like i nærheten.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Til fots er det til Løvstakken eller Strandafjellet. Løvstien via Langegården er også en fin hverdagstur. På sykkel er jeg glad i tunellen til Fyllingsdalen, gjennom Fyllingsdalen og til Løvstien. Det er også hyggelig å jogge rundt Store Lungegårdsvann eller gå langs bryggen på Damsgård. Mulighetene er mange.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- 10-er bussen går rett nedfor huset. Ellers har man linje 2 ca. 10 minutters gange unna, og linje 2 ca. 15 minutters gange (til linje to kan man også ta buss til Wergeland). Man har også alle busser som går langs sjølinjen ved Minde busstopp som gjør at man enkelt kommer seg til Os, Lagunen eller sentrum. Direktebuss til

Åsane er også her nede. Man har med andre ord veldig mange muligheter.

Offentlig kommunikasjon

Dersom du skal innover mot byen, er busstopp i Løbergsveien ca. fem minutter unna. Her går følgende linje:
- 10 til Mulen via bl.a. Gyldenpris, Møhlenpris, Festplassen og Torget.

Om du skal videre til Wergeland, er det kun to minutter gange til nærmeste busstopp Mindeveien Gravplass hvor følgende rute går:
- 10 til Wergeland.

Bussrutene er gjeldene per. 13.01.2025, og kan endres.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg og garasje, datert 24.10.1978.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Søndre Skogveien og Blekenberg ikrafttrådt 05.06.1950 regulert til boliger.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i hensynssone faresone for luftkvalitet - gul sone <0,1%.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/159/840:
13.06.1978 - Dokumentnr: 12566 - Best. om adkomstrett

05.11.2019 - Dokumentnr: 1313168 - Jordskifte
sak: 17-030481REN-JBER SOLHEIM
ved Nord- og Midhordland Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Det har vært en tvistesak vedrørende gangrett. Det er enighet om at alle boligene har rett til å bruke trappesystemet for å gå ned i Søndre Skogveien. Det er også enighet om at ingen har rett til å gå opp i Kristian Bings vei via trappen som går fra 113h (fra bnr. 842). Det er kun gangrett opp til egen bolig.

02.06.1977 - Dokumentnr: 911829 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:159 Bnr:834
OGSÅ UTSKILT FRA KRISTIAN BINGSVEI 14 - NÅ UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1494002 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:840

13.06.1978 - Dokumentnr: 12566 - Best. om adkomstrett
Søre Skogveien nr. 133a-h har gjensidig bruksrett til adkomstvei over hverandres eiendommer og videre til den gjenværende delen av Søre Skogveien nr. 113 fram til Søre Skogveien.

26.11.2024 - Dokumentnr: 2287539 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det betales kr 900,- i måneden i felleskostnader som går til felles byggforsikring, strøm i garasjeanlegg og lys opp til boligen. Det er ikke organisert et sameie og det foreligger ingen vedtekter, regnskap eller årsmøtepapirer.

Selger opplyser om at det muligens er abest i fasadeplater.

Det opplyses om at rom i tilstandsrapporten omtalt som omkledningsrom (i dag innredet som soverom) opprinnelig er sportsbod, klesbod og matbod iht. byggetegninger. Dette er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i

anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum
Nordvik grunnpakke markedsføring* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar (ubegrenset antall) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 219,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 110 644,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. januar 2025

Ansvarlig megler

Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Søndre Skogveien 113F

Søndre Skogveien 113F

Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	390 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Minde skole (1-7 kl.)	261 elever, 15 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.)	221 elever, 18 klasser	28 min 🚶 1.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	73 elever, 8 klasser	8 min 🚗 2.7 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	22 min 🚶 1.6 km
St. Paul gymnas	270 elever	8 min 🚗 2.8 km

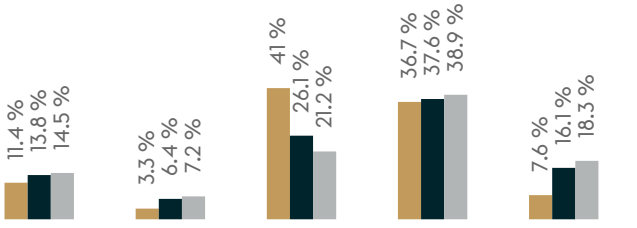
Offentlig transport

Kristian Bings vei	Linje 10	4 min 🚶 0.3 km
Kristianborg	Linje 2	20 min 🚶 1.4 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	11 min 🚗 3.8 km
Bergen Flesland		20 min 🚗

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år...	54 barn	18 min 🚶 1.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år...	49 barn	18 min 🚶 1.4 km
Solheimslien barnehage (0-5 år...	72 barn	21 min 🚶 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Solheim/Kristian Bi...	927	500
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

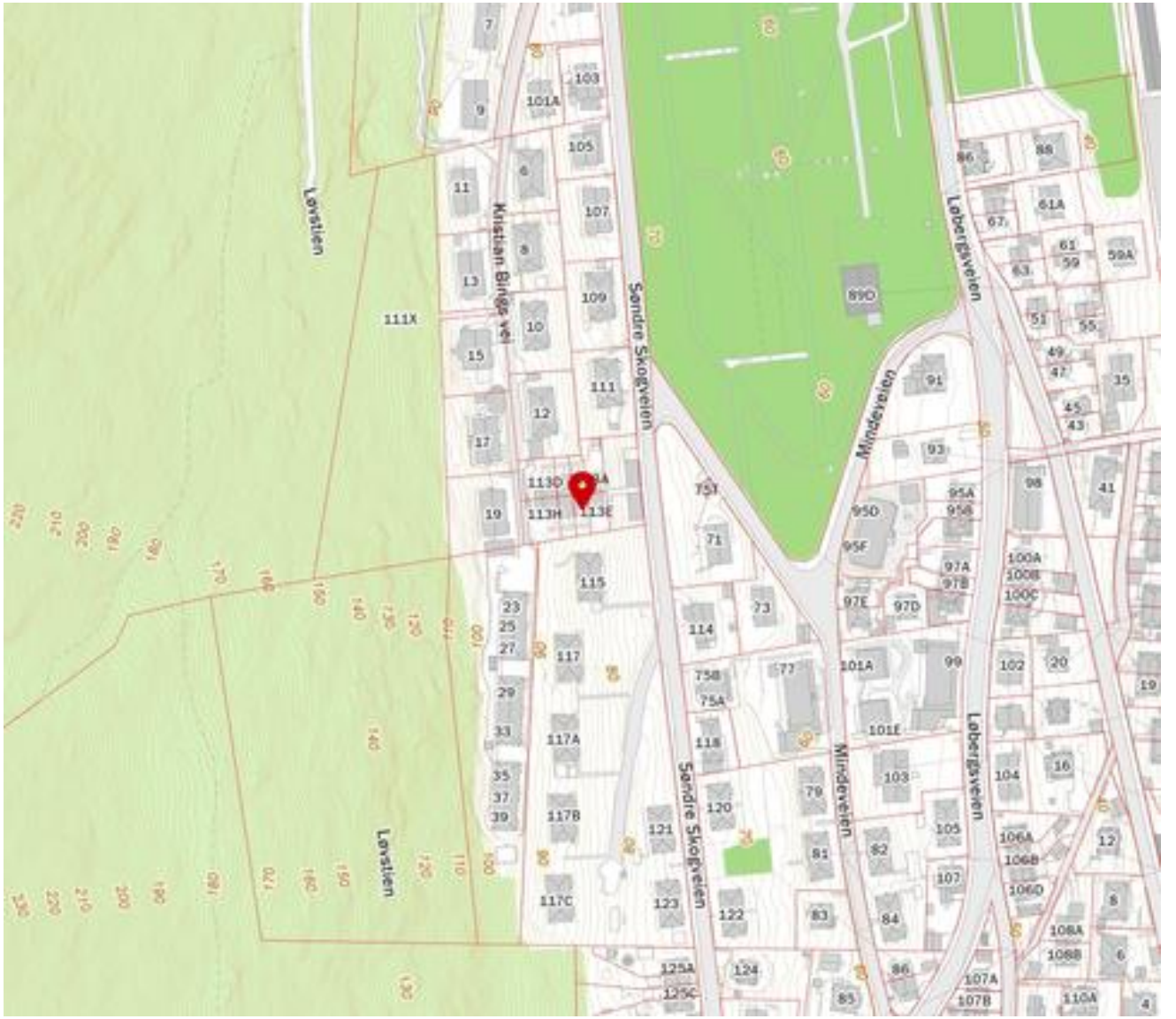
Sport

Hordagaten 91 ballbane grus	5 min
Ny Krohnborg skole	18 min
Family Sports Club Danmarkspla...	20 min
MOVA Kronstad	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



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 2024

Søndre Skogveien 113 F
5073 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i rekkehus
Byggeår: 1977
BRA: 118 m^2
BRA-i: 118 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	11	3	0

Supertakst
GNR: 159 BNR: 840
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Søndre Skogveien 113 F
5073 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25594

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Ett punktert kjøkkenvindu.

Karmer til eldre vinduer i 2.etg er værslitte (TG 2)
Svak løsning med vannbrett over vindu som mangler tilstrekkelig tilslutning mot yttervegg. Ved sterk vind og mye nedbør vil vann kunne presses opp over vannbrett og etterlate seg vann på topp av vinduskarm (TG 2)

Registrert aktiv lekkasje over ett stuevindu (TG 3 - meldt til forsikring).

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av utvendig fuktsikring av vinduer. Ellers økt vedlikehold av karmer og utvendig beilstning.

Kostnad gjelder for punkt med TG 3. Kostnaden er kun et estimat.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 26 mm i stuen (TG 3)

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utskifting av sikringsskap i 2015 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Usikret bryter på omkledningsrom ved entré (TG 3)

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte. Usikret bryter på omkledningsrom må utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (18,4 vektprosent)

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
TG 2 pga forhøyede fuktverdier/risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 92-93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.
Ukjent alder på tekking - TG 2

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn av tekking må påregnes. Ikke funnet akutte behov for utskifting av tekking.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk til det fri over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilering er lagt opp etter krav på oppføringstidspunktet samt videre montert aktivt avtrekk fra bad og vaskerom. Ingen forsert avtrekk fra kjøkken (TG 2)

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk fra kjøkken samt rens av ventil på bad anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
5mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen synlig oppkant med membran ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Ellers normal brukssituasje.

Anbefalte tiltak overflater

Grunnet alder på vaskerommet bør det vurderes oppgraderinger for å nå dagens krav til våtrom.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ikke mulig p verifisere sluknansjett ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Utettheter rundt armatur mot vegg over utslagsvask (våtsone)
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør etableres vanntett sjikt på vegg ved utslagsvask.

Oppsummering av overflater

Failforhold:
12mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Normal bruksslitasje. Alder på badet er ukjent, men antatt fra tidlig 2000-tallet.
TG 2 pga svake failforhold og alder.

Anbefalte tiltak overflater

Badets antatte alder tilsier at oppgraderinger er nært forestående.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ikke mulig å verifisere selve sluknansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å renovere badet for å nå dagens krav til våtrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.12.2024	**6.12.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Rebecca Heldal Rørstadbotten** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099809**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Søndre Skogveien 113 F, 5073 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**159**	Bruksnr:	**840**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977 - Kilde: Eiendomsverdi**						
Boligtype:	**Leilighet i rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmurer oppført i betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med platet fasade og noe trekledning. Vinduer med isolerglass. Intern etasjeskiller av trebjelkelag. Flat takkonstruksjon/terrasse.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Varmepumpe på kjøkken. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og ett oppholdsrom i 1.etg.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + punktavtrekk fra bad og vaskerom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Ny tekking av terrasse over aktuell bolig.	Nei
2021	Ny kjøkkeninnredning.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	118	118	0	0	37
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**132**	**118**	**14**	**0**	**37**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	0
2. etasje	49	49	0	0	37
Totalt m²	**118**	**118**	**0**	**0**	**37**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	- Entré: 3,8 m² - Omkledningsrom: 13,8 m² - Hall/gang: 16,0 m² - Soverom 1: 8,1 m² - Soverom 2: 13,0 m² - Vaskerom: 3,2 m² - Bad: 5,6 m² Takhøyde hall: 2,37m 4,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje	49	49	0	- Trapp: 4,1 m² - Stue/kjøkken: 44,6 m² Takhøyde: 2,38m 0,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	**118**	**118**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (18,4 vektprosent)

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
TG 2 pga forhøyede fuktverdier/risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse

Takterrasse på 37 m² med dekke av terrassebord i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Lagt nye terrassebord sommeren 2024 samt gått over alle skjøter på asfaltbelegg/tekking.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til 92-93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.
Ukjent alder på tekking - TG 2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn av tekking må påregnes. Ikke funnet akutte behov for utskifting av tekking.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Ett vindu ved entrédør med isolerglass i pvc karm.
Altandør med isolerglass i alu.karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2019: Skiftet lite vindu ved entrédør.
2016: Skiftet ett stuevindu samt soveromvinduer i 1.etg.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Ett punktert kjøkkenvindu.

Karmer til eldre vinduer i 2.etg er værslitte (TG 2)
Svak løsning med vannbrett over vindu som mangler tilstrekkelig tilslutning mot yttervegg. Ved sterk vind og mye nedbør vil vann kunne presses opp over vannbrett og etterlate seg vann på topp av vinduskarm (TG 2)

Registrert aktiv lekkasje over ett stuevindu (TG 3 - meldt til forsikring).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler oppgraderinger av utvendig fuktsikring av vinduer. Ellers økt vedlikehold av karmer og utvendig belistning. Kostnad gjelder for punkt med TG 3. Kostnaden er kun et estimat.
Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Intern etasjeskiller av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 26 mm i stuen (TG 3) Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Stekeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk til det fri over stekesonen anbefales etablert.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse
Trapp i trekonstruksjoner fra byggeår.
Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer

Inntakssikringer: Skrusikring
Kurser: Automat

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2022: Koblet nye stikk på bad, lagt opp ekstra stikkontakt på kjøkken samt skiftet én stikkontakt. Lagt opp utvendig stikk til utedel til varmepumpe.
2015: Ny innmat i sikringsskap (Kilde: Eldre prospekt)

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utskifting av sikringsskap i 2015 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Usikret bryter på omkledningsrom ved entré (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte. Usikret bryter på omkledningsrom må utbedres.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Montert i 2022.

Når var siste service på anlegget?	

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Ventilering er lagt opp etter krav på oppføringstidspunktet samt videre montert aktivt avtrekk fra bad og vaskerom. Ingen forsert avtrekk fra kjøkken (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk fra kjøkken samt rens av ventil på bad anbefales.

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og malte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Fallforhold:
5mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen synlig oppkant med membran ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Ellers normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Grunnet alder på vaskerommet bør det vurderes oppgraderinger for å nå dagens krav til våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Ikke mulig p verifisere slukmansjett ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Utettheter rundt armatur mot vegg over utslagsvask (våtsone)
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør etableres vanntett sjikt på vegg ved utslagsvask.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Opplegg for vaskemaskin - Utslagsvask - Varmtvannsbereder	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Fallforhold:
12mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Normal bruksslitasje. Alder på badet er ukjent, men antatt fra tidlig 2000-tallet.
TG 2 pga svake fallforhold og alder.

Anbefalte tiltak overflater

Badets antatte alder tilsier at oppgraderinger er nært forestående.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restleveteiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å renovere badet for å nå dagens krav til våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Innebygget badekar	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen (dog noe svakt).
Anbefaler rens av vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da denne grenser mot annet våtrom samt mot nabo/yttervegg.
Det er derfor benyttet eksisterende hull i vegg bak gulvlist ved dør fra tilstøtende soverom. Hullet er riktig nok ikke 73mm men vi fikk målt samt kontrollert visuelt i vegg mot badet.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Oppdragsnr.
19-0377/24

Selger 1 navn
Rebecca Heldal Rørstadbotten

Gateadresse
Søndre Skogveien 113F

Poststed
BERGEN

Postnr
5073

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Elka
Polise/avtalenr.: 6438067 / 10

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 19-0377/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjent
Beskrivelse: Lagt opp stikk på bad
Arbeid utført av: Fagelektrikeren

Filer
Sluttkontr. Samsvarserkl. (Installasjon etter avtale).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Da takstmann var på besøk i desember 2024 oppdaget han at det var moderate fuktverdier bak vegg mot fjellgrunn på det ene soverommet. Se takstrapport.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forrige eier har hatt en vannlekkasje fra tak som ble utbedret i 2022 (?). Da ble det utført en rekke arbeid på naboens takterasse (som er taket til leiligheten), samtidig som det ble fuget igjen på fasade. 1. desember 2024 var det et spesielt væromslag med sørvind og store mengder regn. Dette førte til at vi hadde en lekkasje inn fra taklist over vindu i stuen. Lekkasjen har ikke kommet igjen etter denne dagen, og p.t. er det ikke gjort noe videre med denne. Tre dager etter ble det fuktutslag på målinger der vannet har kommet inn, men det er ingen synlige skader. Fasaden er moden for utbytting. Men kombinasjonen av vær og vind har trolig vært årsaken til lekkasjen denne dagen. Etter min kjennskap skal det innhentes pris for dette, men det er ikke bestemt om dette er noe som skal ordnes felles for alle leiligheter (vi er ikke et samelei), eller om dette blir opp til hver enkelt enhet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjent
Beskrivelse: Forrige eier opplyser i sin egenerklæring at det foreligger samsvarserklæring fra 2015. Denne har jeg ikke for hånd. Ellers er det som er gjort av elektrisk arbeid gjennomført av fag elektrikeren.
Arbeid utført av: Fag elektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 19-0377/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skadeallianse har vært inne ifb vannlekkasje i 2022. De har gjort en del arbeid på naboens terrasse. Ellers har vi byttet terrassebord og samtidig tekket med asfaltlim i skjøter i takpapp. Det er ikke gjort noe med fasaden i mitt eie.
Arbeid utført av	Skadeallianse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sendt forslag om at Mindevelen skal bli enveiskjørt med tilhørende sykkelvei. Dette er gaten under, og vil ikke direkte påvirke tilkomst til boligen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Legger ved rapport fra takstmann fra forsikringsselskap.

Filer

Takstrapport, v8-Takst inspection-8438067.3 (1).pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Man har ikke gangrett til Kristian Bingsvei - dvs at man har kun gangrett til egen bolig fra Søndre Skogvelen.

Document reference: 19-0377/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 19-0377/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Heldal Rørstadbotten	d0ed693ff1a0aba38934b77 f036f80e971a5f847	13.01.2025 10:25:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 19-0377/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Simon Hegglund
92054385
Medlem av Takstnett AS

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	6438067.3	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Fremtind tidl. Eika / Haakon N. Weisser-Svendsen	
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Søndre Skogveien 834 Søndre Skogveien 113 5073 BERGEN	
Skadestedets adresse	Søndre Skogveien 113 5073 BERGEN	
Kontaktperson	Sameiet Søndre Skogveien 834 (Kunde) tlf. 93664422 kjartan.gronhaug@gmail.com Rebecca Heldal R (Beboer) tlf. 90048469 rebeccaheldalr@gmail.com	
Skadedato	01.12.2024	
Besiktigelsesdato	03.12.2024	

Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Rebecca Heldal R	Beboer	90048469	rebeccaheldalr@gmail.com
Simon Hegglund	Hoved inspektør	92054385	simon@takstnett.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐Ja	☐Nei	☒Vet ikke

Takstnett
K2 Taksering

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Simon Hegglund
92054385
Medlem av Takstnett AS

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighetskompleks	118	1977	

Øvrig informasjon om objektet

Bygget:
Terrassert leilighetskompleks med totalt 8 leiligheter. Terrassene fungerer som en del av takkonstruksjonen til leiligheten under. Bygget er konstruert i bindingsverk med bjelkelag mellom etasjene og en flat tak-løsning på toppen. Ytterveggene er kledd med fasade-plater som er fra byggeåret. Terrassene er tekket med papp som igjen er dekket med et tilfarer-gulv og terrassebord. Noen av vinduene i blokken er skiftet.
Parkeringen er på grunnplan og det er tilkomst til inngangene via trapp.

Hendelsesforløp:
Søndag 01.12.24 oppdaget forsikringstaker at det rant vann ned fra himlingen og langs ytterveggen. Dette gjaldt sør-veggen i stuen. Da vinden og regnet avtok stoppet lekkasjen.
På befaringsdagen den 03.12.24 kan vi se renne-merker på veggen og ved fukt-søk med Tramex så får vi indikasjoner på at det fortsatt er vått i himlingen og i toppen av yttervegg

Planskisse



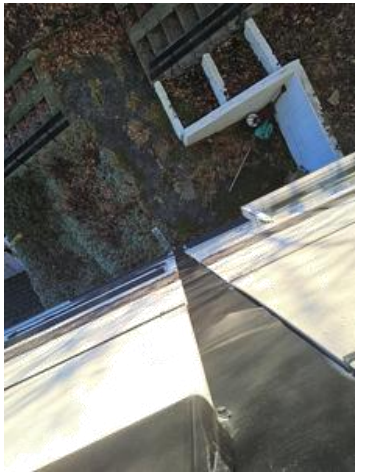
Plantegning av stuen. Skravur viser hvor det ble oppdaget fukt.

Årsak til skade

Type skade	☒Vannlekkasje	
Installasjon I. Vanninntr. utenfra over grunn	**Kilde** I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	**Årsak** E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Beskrivelse av skadeårsak:
Vanninntrengning over grunn. Ved vind og regn fra sør driver vannet inn bak fasadeplatene. Bak fasadeplatene er ikke klimaskjermen tett og vannet kommer inn i konstruksjonen.
Bakenforliggende årsak er elde og slitasje. Fasaden er 46 år og moden for utskiftning.



Platene buer ut og noen fester har løsnet. Dette gjør at vann kan drive inn bak platene.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja*☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Forsikringstaker opplyser om at tidligere eier fikk utbedret følgeskader etter en lekkasje rundt vinduet. Når man tar av lister rundt det nye vinduet ser man at det er råteskade i noe av treverket. Dette virker som en gammel skade da treverket er tørt og skadene er ikke relatert til denne lekkasjen. Det kan se ut som det tidligere har vært en lekkasje som har utviklet seg over tid, men at da den ble reparert så ble ikke alt utbedret.

Mulig regress?

Lekkasjen kan ikke relateres til håndverker feil. Fasaden er gammel og moden for renovering. Terrassen i leiligheten over ble utbedret for noen år siden, men vi kan ikke se at noe av dette arbeidet er årsak til at det kommer vann inn.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Anbefaler å demontere fasade-platene og legge på ny vind-sperre og tetting rundt vinduer. Det bør også monteres nye lekter og nye fasade-plater.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Fukt i himling. Omfang ca. 0,5 kvm
Fukt i vegg. Omfang ca. 0,3 kvm

Reparasjonsbehov

Riving

Stue:
-Intern flytting av innbo
-Demonter listverk og foringer på vindu
-Demonter taklister
-Åpne opp himling
-Fjerne skadet isolasjon
-Kontrollere om fukt har

Tørking

Stue:
-Konstruksjons tørk i himling

Tømrerarbeid

Stue:
-Monter ny isolasjon
-Monter ny gips
-Remonter listverk og foringer

Maling

Stue:
-Sparkling og maling av himling

Spesielle betingelser:
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:☒Ja☐Nei
Partiell utbedring av himling

Igangsatt arbeid

K2 taksering har utført besiktigelse

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant): Styrt reparasjon

Oppsummering

Vanninntrengning over grunn. Vannet kommer inn ved slagregn fra sør gjennom det vi med stor sannsynlighet mener er en utett fasade. Ved fukt-søk måles det høye verdier i himlingen og i toppen av yttervegg. Himling må åpnes for å få en bedre oversikt over hvor vannet finner veien inn. Etter rivning må årsaken utbedres før tilbakeføring.

Bilder av stedet



Fukt-søk viser høye verdier i øvre del av yttervegg i et begrenset område.

	Fuktsøk i himlingen viser høye verdier.
	Gammel svertesopp på gipsplaten og råte i treverket. Dette er ikke relatert til denne lekkasjen, men til en lekkasje som skal ha blitt utbedret før forsikringstaker overtok leiligheten.
	Oversiktsbilde

	Oversiktsbilde
	Platene på fasaden buer utover grunnet alder og slitasje. Vann kan drive inn bak platene. Fasaden bærer preg av slitasje og er moden for utskiftning.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Simon Hegglund
92054385
Medlem av Takstnett AS

Skadenummer: 6438067.3
Rapport opprettet: 04.12.2024

Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).
Avviker skadeomfanget eller ev. pris fra det som er beskrevet, skal skadebehandler eller takstmann omgående kontaktes.
Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme stand eller i det vesentligste samme stand, som umiddelbart før skaden inntraff. Beregningen er pr. skadedagens prisnivå og alle beløp er angitt eks. mva.

'Normal reparasjonspris' omfatter alle kostnader forbundet med reparasjonen, som klargjøring for reparasjon, materialer, arbeidspenger, rigg og drift, samt administrasjon av reparasjonsarbeidene.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann ansatt i et takstforetak som jevnlig utfører oppdrag for oppdragsgiver. Oppdraget og måten det er utført på kan avvike fra Norsk taksts regelverk for uavhengige takstmenn. Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

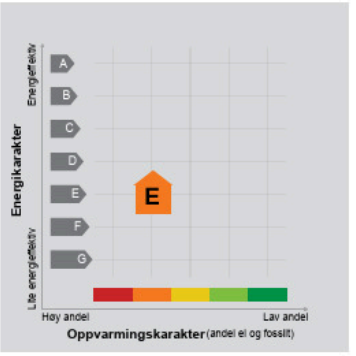
Takstforetaket er medlemsbedrift i Norsk takst, med de krav som der stilles til integritet, faglig kompetanse og obligatorisk etterutdanning for alle sertifiserte takstmenn. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Simon Hegglund
92054385
simon@takstnett.no
Takstnett AS

ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Skogvelen 113F
Postnummer	5073
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	840
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139228650
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60236
Dato	16.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/840/0/0
Utlistet 26. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260777331	Grunneiendom	0	Ja	102,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.06.1950		98,5 %
10590000	30	ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.1951		1,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	< 0,1 % (0,1 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8290000	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X	3	190611328
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
10590100	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL., MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99	3	200505333

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/924	139229592-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	31.10.2023	202316048

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. november 2024

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

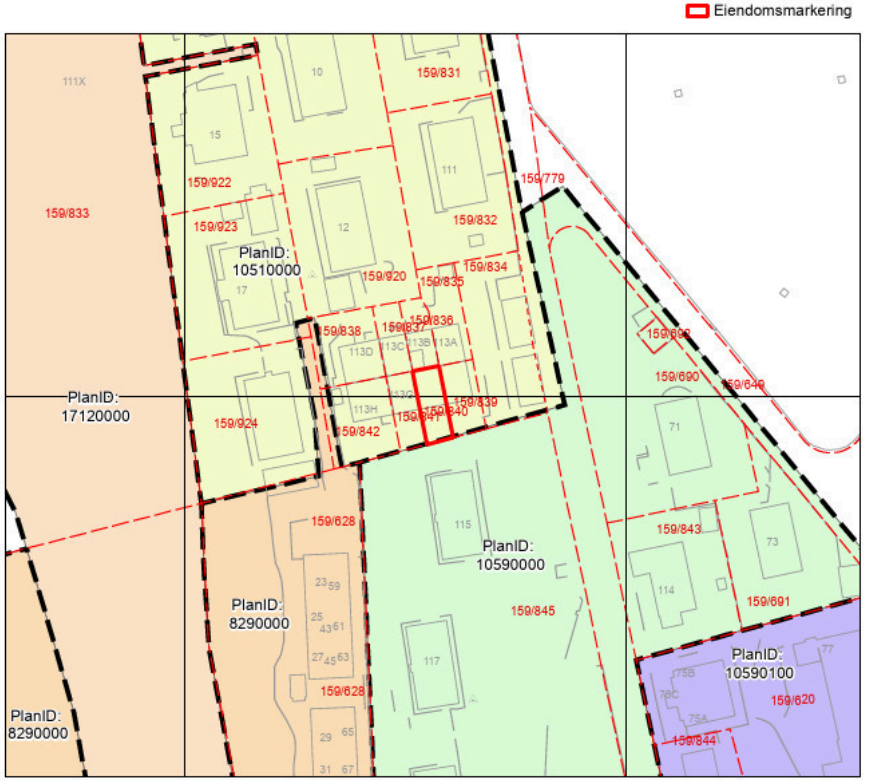
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/840/0/0
Dato: 26.11.2024 Adresse: Søndre Skogveien 113F

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10510000, 10590000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10510000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/840/0/0
Dato: 26.11.2024 Adresse: Søndre Skogveien 113F

N

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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

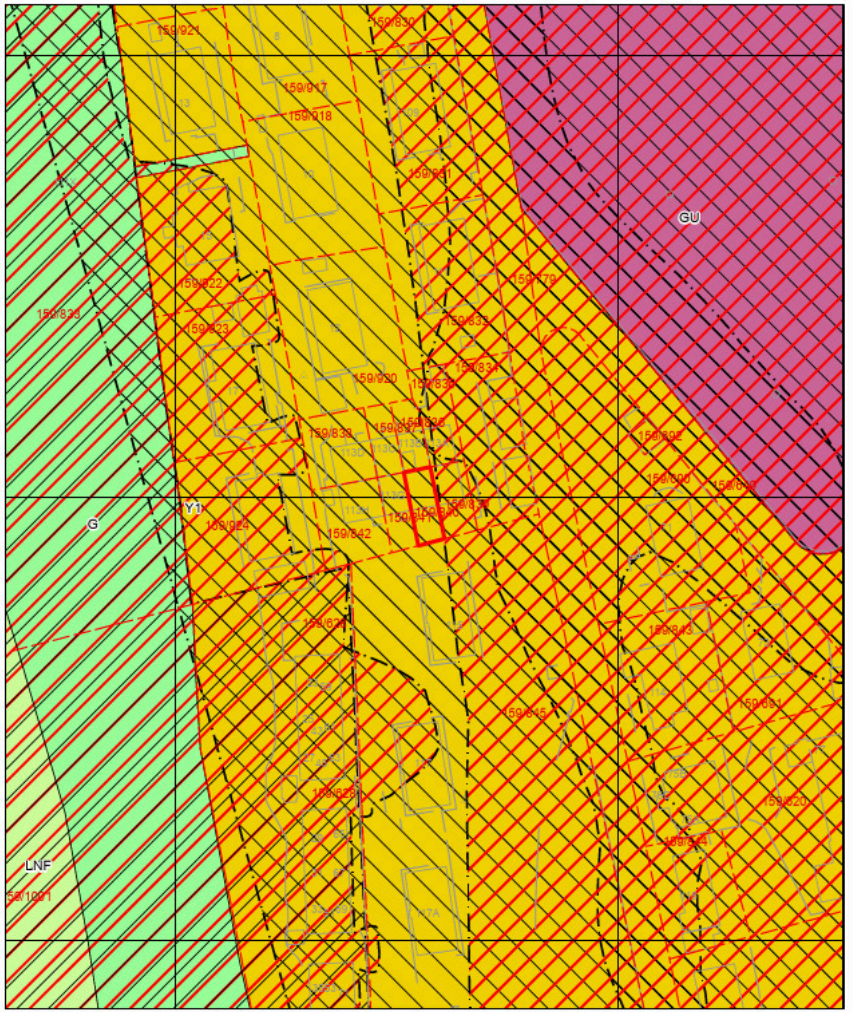
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.11.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/840/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 113F

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	KPA2018 Arealformål
Arealformålgrense	
Angitthensyn friluftsliv	Ytre fortettingssone
Faresone	Grav- og urnelund
Infrastruktursone	Grønnstruktur
Støysone gul	LNF

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

Edel Toftegård
Straumeveien 159
5064 Strammegrend

Bergen, den 24 oktober 1978

ARKIV nr. 503.1
MS/bs

FERDIGATTEST

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

Byggeplass Kristian Bingsvei 14 (Søre Skogvei 113) G.nr. B.nr.
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Boligbygg og garasje
Byggherre Edel Toftegård
Anmelder G. Block Watne A/S
Ansvarshavende "
Søknad om byggetillatelse datert 26.3.1976

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

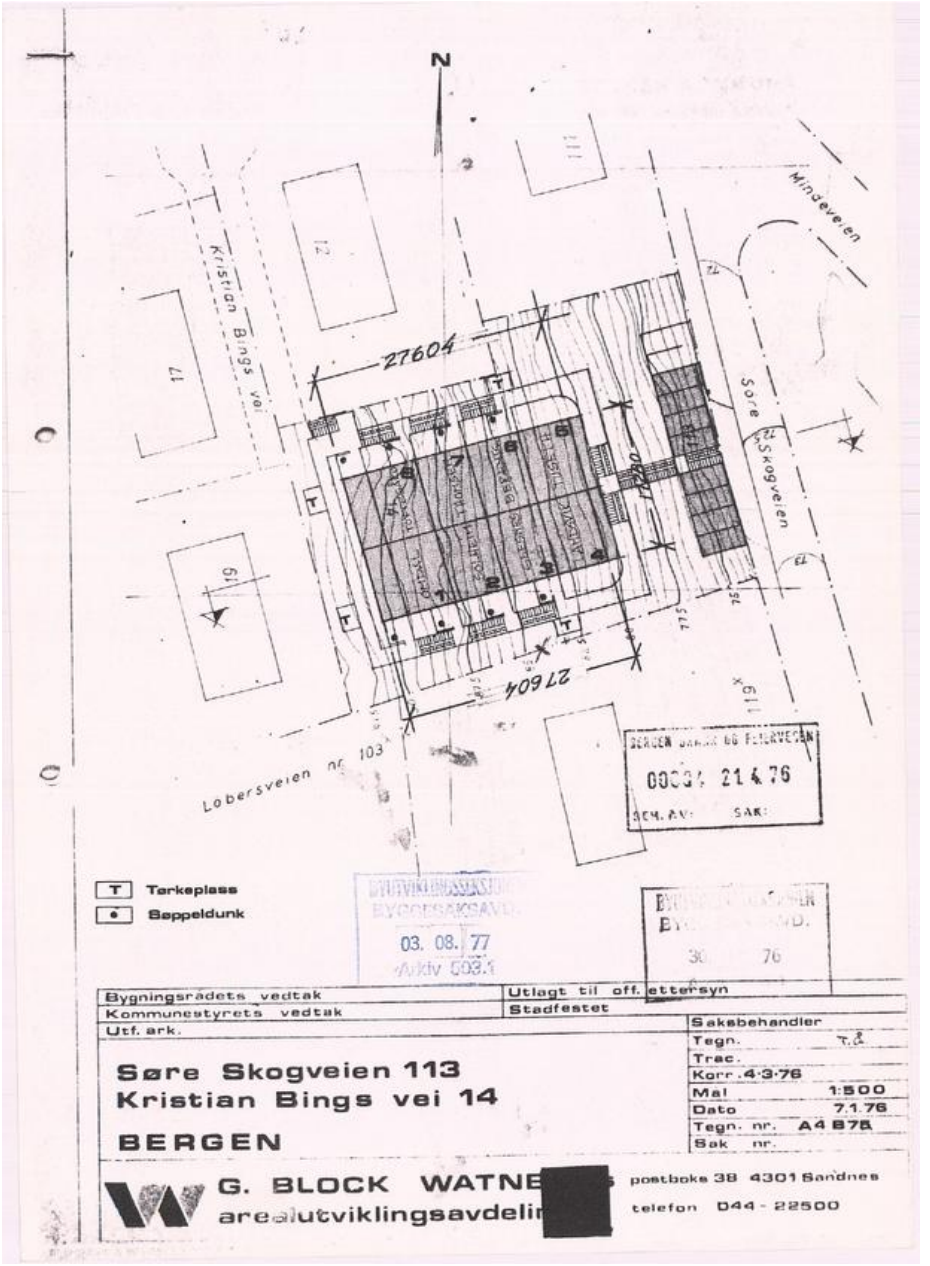
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

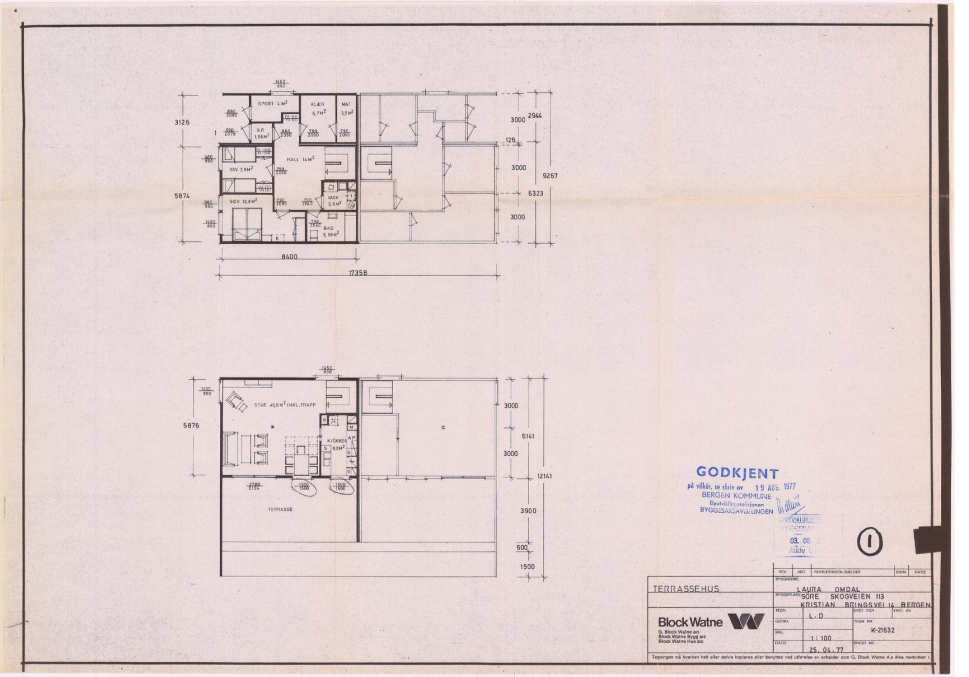
Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

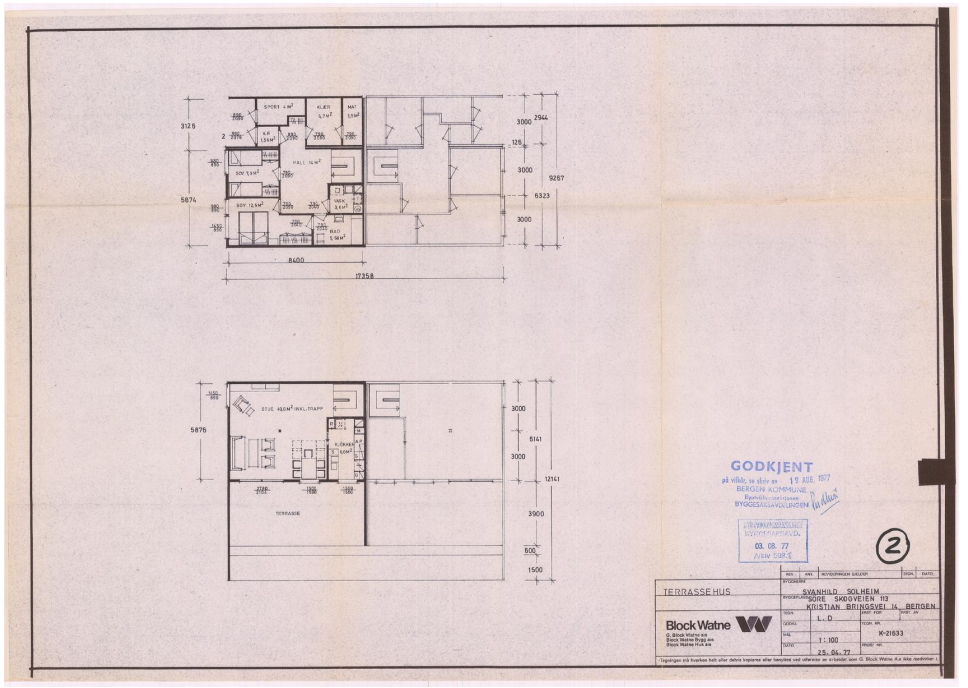
M. Sletten
for overingeniør

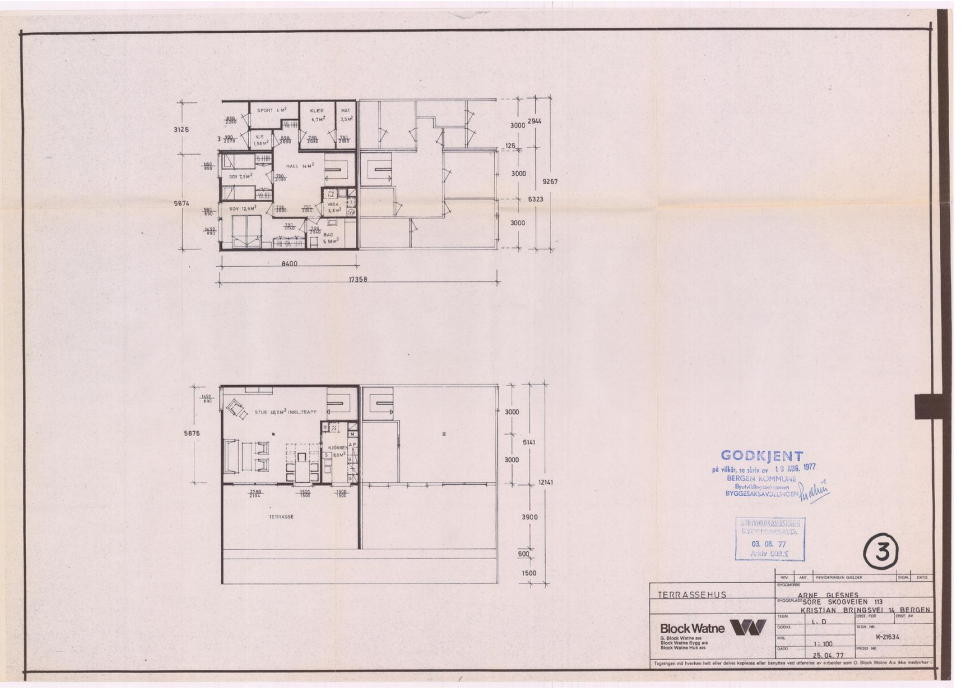
.....

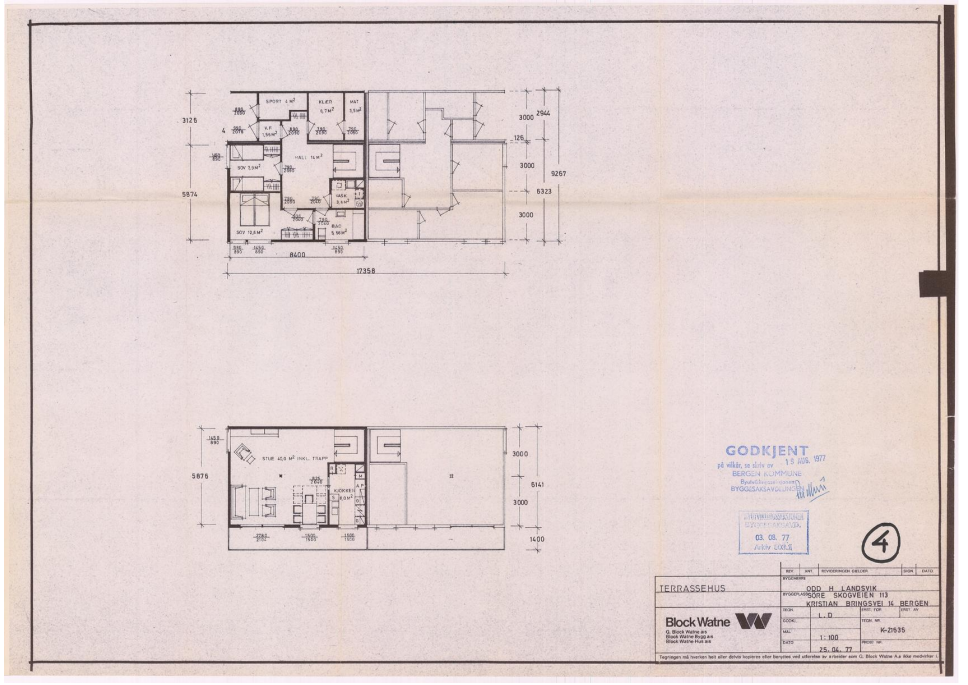
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

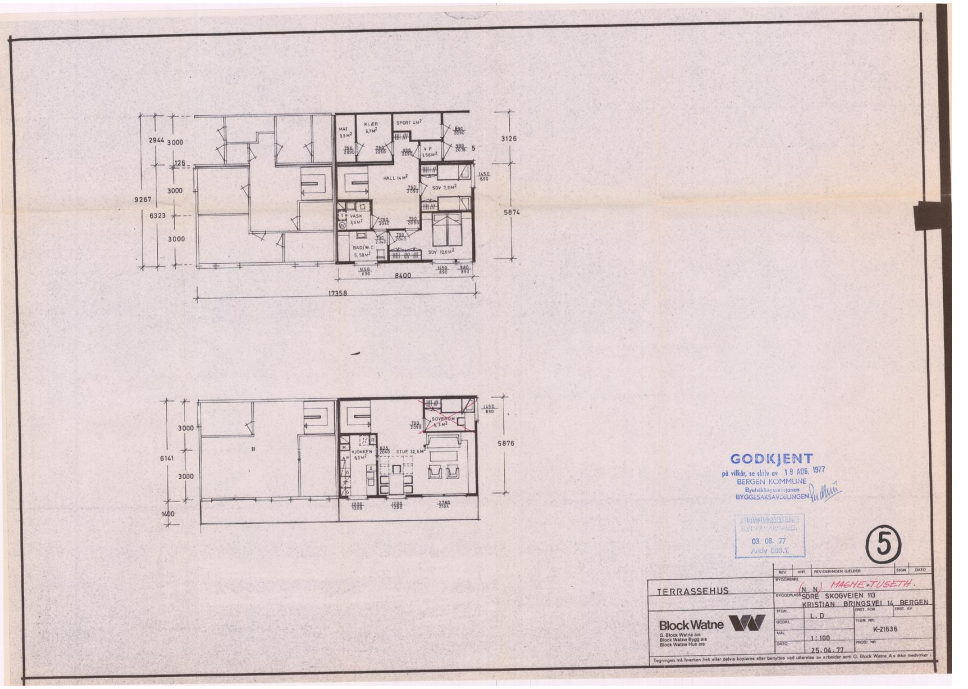

N
Kristian Bings vei
Mindevegen
Søre Skogveien
27604
27604
Løbersveien nr. 103
T Tørkeplass
Søppeldunk
Bygningsrådets vedtak
Kommunestyrets vedtak
Utf. ark.
Utlagt til off. ettersyn
Stadfestet
Søre Skogveien 113
Kristian Bings vei 14
BERGEN
Saksbehandler
Tegn.
Trac.
Korr. 4·3·76
Mal 1:500
Dato 7.1.76
Tegn. nr. A4 878
Sak nr.
G. BLOCK WATNE
arealutviklingsavdeli
postboks 38 4301 Sandnes
telefon 044 - 22500

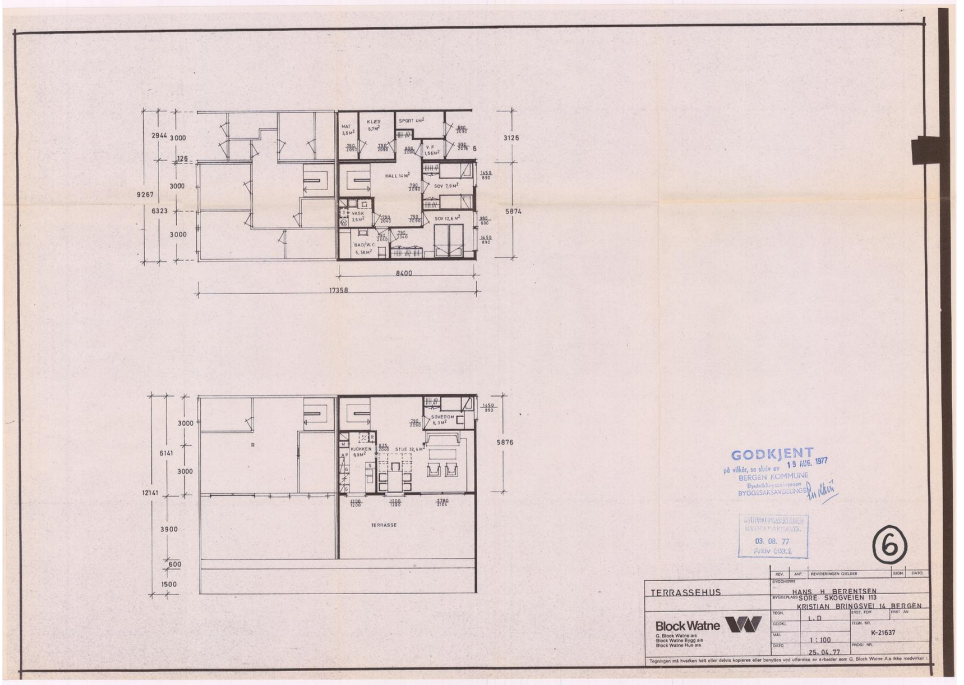

GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
TERRASSEHUS
LAURA OMDAL
SØRE SKOGSVEIEN 113
KRISTIAN BINGSVEI 14 BERGEN
Block Watne
1:100
25.04.77
K-21632

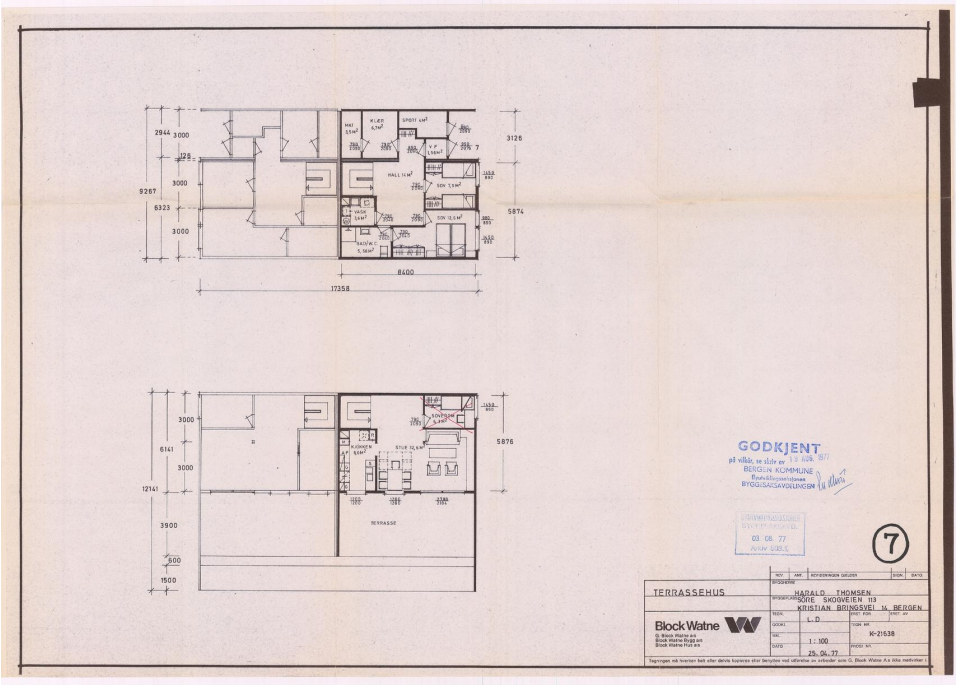

3125
5874
8400
17358
3000
2944
126
9267
6323
5876
5161
12141
3900
600
1500
TERRASSE
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
03. 08. 77
2
TERRASSEHUS
SVANHILD SOLHEIM
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN
L. D
K-21633
1 : 100
25. 04. 77
Block Watne

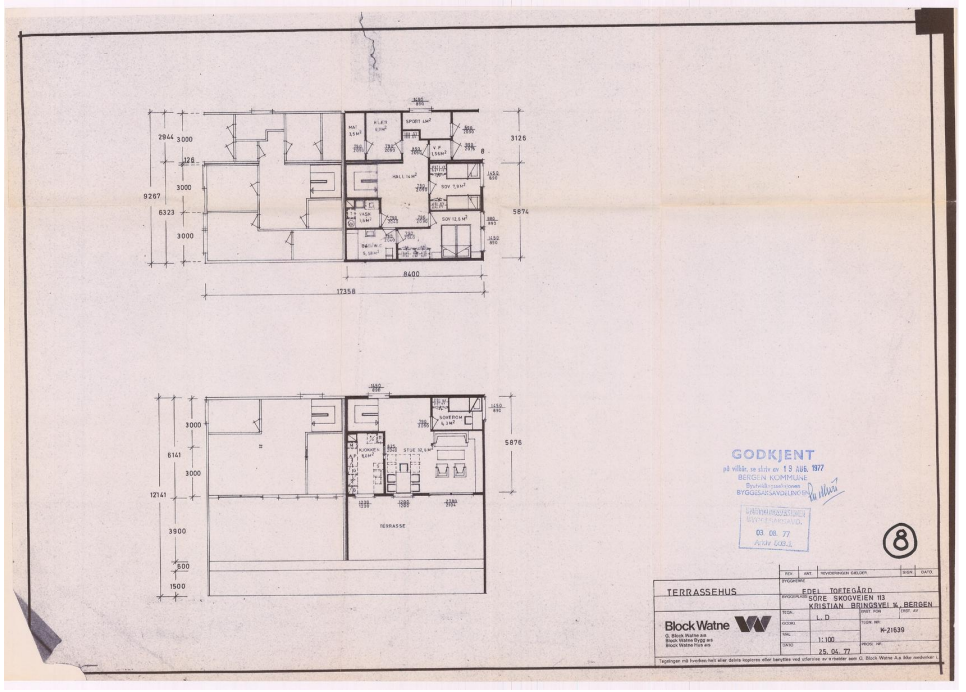

3125
5874
8400
17358
3000
2944
126
9267
6323
5876
5161
12141
3900
600
1500
TERRASSE
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
03. 08. 77
3
TERRASSEHUS
ARNE GLESNES
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN
L. D
K-21634
1 : 100
25. 04. 77
Block Watne


GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
TERRASSEHUS
ODD H LANDSVIK
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN
Block Watne
L.D
1:100
25.04.77
K-21635
4


GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
TERRASSEHUS
N. N.
MAGNE TVISETH.
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN
Block Watne
L.D
1:100
25.04.77
K-21636
5


GODKJENT
på vilkår, se siste av
15 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byadministrasjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
03. 08. 77
6
TERRASSEHUS
HANS H. BERENTSEN
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14, BERGEN
Block Watne
K-21637
1 : 100
25. 04. 77


GODKJENT
på vilkår, se siste av
15 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byadministrasjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
03. 08. 77
7
TERRASSEHUS
HARALD THOMSEN
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14, BERGEN
Block Watne
K-21638
1 : 100
25. 04. 77

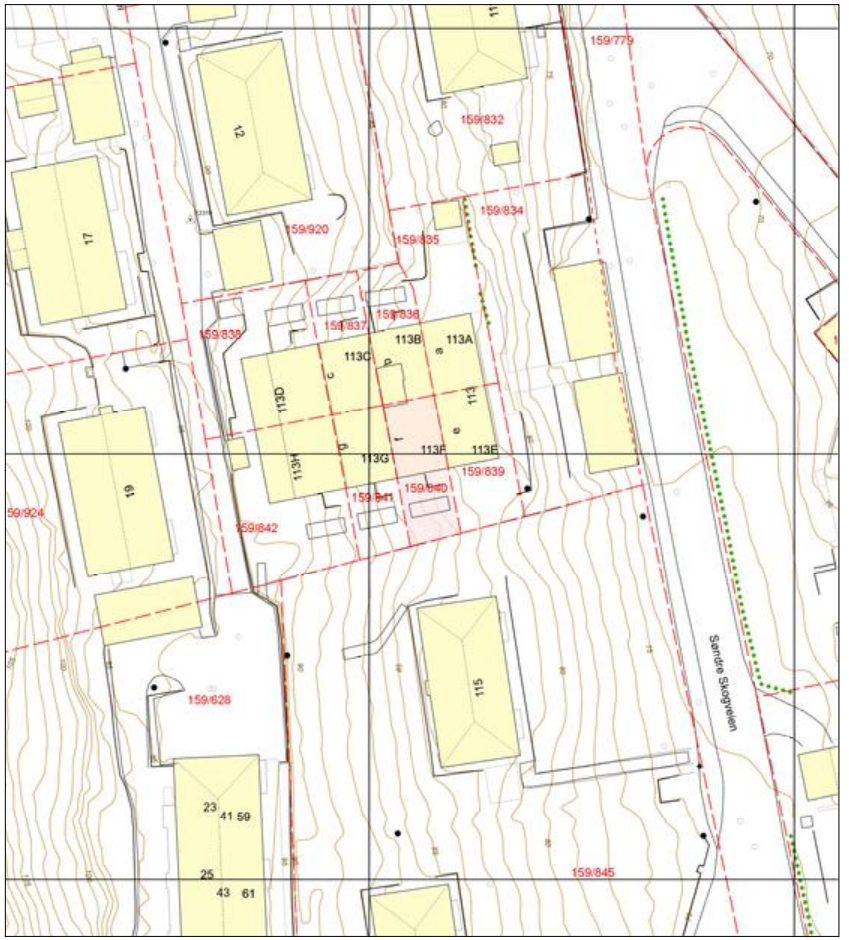

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byplankontoret
BYGGESAKSAVDELINGEN
03 08 77
8
TERRASSEHUS
EDEL TORTEDAL
SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14, BERGEN
Block Watne
L.D
1:100
25. 04. 77
W-21639

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/840/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 113F, 5073 BERGEN



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0377/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Søndre Skogveien 113F 5073 BERGEN

Betegnelse: Gnr 159, bnr 840 (ideell andel 1/1) / Gnr 159, bnr 834 (ideell andel 1/8) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no