

Wallemsskogen 3B



Velkommen til

# Wallemsskogen 3B



Salgsoppgaven produsert 7. april 2025

# Gravdal

## Flott 3-roms eierleilighet med attraktiv beliggenhet. 2 solrike uteplasser (30,8m²). Parkeringsmulighet. 1 min til buss

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 490 000,- |
| Fellesgjeld | 8 175,- |
| Omkostninger | 88 800,- |
| Totalpris | 3 586 975,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 800,- |
| BRA-i | 54 kvm |
| Totalt BRA | 62 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2010 |
| | |
| Megler | Remie Schjelderup Henriksen |
| Telefon | 930 86 672 |
| E-post | r.henriksen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Wallemsskogen 3B - en innbydende 3-roms leilighet. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, men likevel svært sentralt med kort vei til alt du skulle behøve i hverdagen.

- To terrasser på totalt 30,8m² med svært gode solforhold midtsommers
- Lave bo- og felleskostnader - et fornuftig utleieobjekt
- 2023: nytt laminatgulv i entré, stue/kjøkken og soverom
- Biloppstillingsplass på sameiets tomt
- Utvendig bod på 8m²
- Tilgang til felles hage

- 1 min gange til buss
- 9 min gange til Rema 1000
- 23 min gange / kort kjøretur til Laksevåg senter
- Nærhet til nydelige turmuligheter

- Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod/teknisk rom

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 54 kvm |
| BRA-e: | 8 kvm |
| Totalt BRA: | 62 kvm |
| TBA: | 31 kvm |

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod/teknisk rom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 31 kvm. To terrasser.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

IMOTIV.NO

# Wallemsskogen 3B




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.













































Informasjon

# Wallemsskogen 3B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
32-0107/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Wallemsskogen 3B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146, bnr 314, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

### Selger
Kjersti Skifjeld

### Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
8 175,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 498 175,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
87 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 586 975,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 599 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2010

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 31 kvm

**Beskrivelse:**
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod/teknisk rom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 31 kvm. To terrasser.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 8 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Parkering

Sameiet har en felles biloppstillingsplass hvor denne leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

## Modernisering og påkostninger

2024:
- Malt stue/kjøkken og ett soverom
- Montert nytt blandebatteri og dusjhode (utført av fagfolk)

2023:
- Lagt nytt laminatgulv i entré, stue/kjøkken og soverom

2022:
- Montert Easy Access dørlås

2019/2020:
- Malt fasade

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Egen far har byttet blandebatteri og dusjhode i dusjen. Han er faglært rørlegger.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. BMT Asfalt asfalterte parkeringsplassen i 2021.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Ringmur i plasstøpt betong.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.
- Etasjeskille av trebjelkelag
- Vinduer av isolerglass i hvite trekarmer.
- Taksperrer er tekket med sutak og takshingel.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking.
- Vinduer - påpekte punkter.
- Utvendige dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Radon.
- Innvendige dører.
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater og vegger himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap på soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 830 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 1 800,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring, samt drift og vedlikehold av fellesarealer.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene.

### Kommunale avgifter

Kr 7 458,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 7 458,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

### Eiendomsskatt

Kr 3 566,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr 3 566,- for inneværende år.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 757 821,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 031 282,- 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.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Wallemsskogen 3, orgnr. 998315328

### Forretningsfører

Wallemsskogen 3

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 8 175,- pr. 18.03.2025

Sameiet har en fellesgjeld på kr 42 498,- fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

DnB Bank ASA

Rentesats: 7,32%
Andel av saldo: kr 8 175,-
Estimert nedbetalingsdato: februar 2026

### Vedtekter og husordensregler

Husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

### Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 80597825

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 940 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### 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

Velkommen til Wallemsskogen 3B! Eiendommen har en flott beliggenhet på Gravdal i Laksevåg. Innenfor gangavstand finner du bla. offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk (Rema 1000), Laksevåg senter, videregående skole, sjøkrigsskolen og idrettsanlegg. Leiligheten ligger nærme sjøen og stor båtmarina like ved.

Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum og 14 minutter til Flesland. Eiendommen ligger også svært sentralt med kort vei til Vestkanten Storsenter.

Her bor du i et flott område med gangavstand til flere flotte turmuligheter, som for eksempel nydelig turterreng rundt Gravdalsvannet, Lyderhorn, Damsgårdsfjellet, Ørnefjellet og Kanadaskogen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2010. Denne gjelder nybygg bolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 146 bnr 6, 56, 77, 82, 115 og 155, Gravdal, datert 26.10.2000, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 24%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlandID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr. 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen Vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 146/64 - Wallemvikveien 3 - nybygg bolig - bygning godkjent for riving/brenning. Saksnr.: 202314167.
- 146/64 - Wallemsvikveien 3 - nybygg bolig - rammetillatelse. Saksnr.: 202314167.

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 ingen tinglyste servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 20.09.2010 - Dokumentnr: 709219 - Seksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/224

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 114,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 400,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 104,- 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. 3 900,-.

### 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 9. april 2025

### Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

### Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

# Wallemsskogen 3B

# Tilstandsrapport

Leilighet i firemannsbolig
Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 146, bnr. 314, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 17.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2201 **Referansenummer:** II1105

**Autorisert foretak:** Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



**Rapportansvarlig**

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2010**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Valmtak.
Taksperrer er tekket med sutak og takshingel. Gesims og rennebord av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene ble malt i 2019/2020.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har Easy Access kodelås (fra 2022).
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer.

Vinduene og dørene er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, keramiske fliser (bod/teknisk rom).
Vegger: Mdf panel.
Himling: Takplater.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv ble montert i 2023.
- Alle vegger i stue/kjøkken og ett soverom ble malt i 2024.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap på ett soverom. Fra 2024.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er fra byggeår. De mest slitte dørlistene er skiftet i 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 5,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i kasse.

Nytt blandebatteri/kran og nytt dusjgarnityr i 2024.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,4 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte sorte fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Skiferfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i bod/teknisk rom. Volum: 200 liter. Fra 2010.
Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, kjøkken og i bod/teknisk rom. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit USV. Fra byggeår. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i september 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang, stue/kjøkken og på bad.

Sentralstøvsuger:
Leiligheten har sentralstøvsuger med ett uttak. Motor/beholder er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit CV 100. Fra byggeår.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

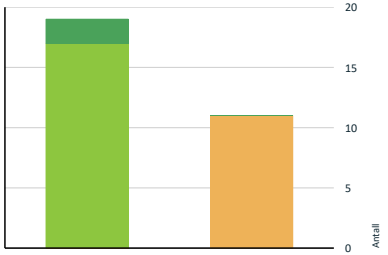
**Leilighet i firemannsbolig**
• Det foreligger ikke tegninger
**Utvendig bod**
• Det foreligger ikke tegninger

Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet i firemannsbolig**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - påpekte punkter** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1-etg > Bad (5,4 m²) > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1-etg > Bad (5,4 m²) > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1-etg > Bad (5,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Oppgitt i Infoland

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 1-etg. Trappefri adkomst.
Vestvendt terrasse på 15,8 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 10,5 m² er overbygd.
Østvendt terrasse på 15 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 5,5 m² er overbygd.
Leiligheten har tilhørende en bod i utvendig bodrekke (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Boligen er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK 97, ettersom rammetillatelse ble gitt 29.05.2009. Dette innebærer at bygget tilfredsstiller de byggekravene som var gjeldende på det tidspunktet, blant annet med hensyn til isolasjon, inneklima og sikkerhet.

**Vedlikehold**
Bygninger har behov for jevnlig vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Valmtak.
Taksperrer er tekket med sutak og takshingel.
Gesims og rennebord av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble deler av taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Takshingel har en normal en brukstid på 15 til 35 år.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taket. Taket bør samtidig kontrolleres og utbedringer må utføres v/ behov.



Mosegrodd taktekking.

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Mrk.
Det er ikke snøfangere på taket, men det er liten takvinkel slik at det ikke er ett krav da.

### TG 1 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene ble malt i 2019/2020.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Mrk.
Fasade mot sør bør vedlikeholdes/males ettersom denne fasaden er mest værutsatt.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

## TG 2 Vinduer - påpekte punkter

Isolerglass i hvite trekarmer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen fall/lite fall på vannbord over vinduer på endevegg. Det øker faren for fuktinntrenging.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vannbord løsning over vinduer på endevegg bør utbedres.



Lite/ingen fall på vannbord over vinduer på endevegg.

## TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.
Noen vindushåndtak er trege og bør smøres.

## TG 2 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har Easy Access kodelås (fra 2022).
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har en del slitasje/svelling i nedre del. Terrassedør har slitt pakning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Pakning og tilsetning på terrassedør bør lokal utbedres, ev. skiftes.



Kodelås.



Slitasje i nedre del av ytterdør.



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Slitt pakning på terrassedør.



Slitasje i nedre del av tilsetning på terrassedør. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 15,8 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 10,5 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 m. Terrassen ligger tilnærmet på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen skal vedlikeholdes/beises før overtakelse så lenge været tillater det.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk to steder i plexiglass v/terrasse. Drager under terrasse ligger helt nedtil terreng/grus. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Plexiglass og drager under terrasse bør lokal utbedres v/ behov.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.



Drager under terrasse ligger helt nedtil grus/terreng.



Sprekk i plexiglass.

## TG 1 Østvendt terrasse v/boligens inngangsparti

Østvendt terrasse på 15 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 5,5 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,85 m. Terrassen ligger tilnærmet på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Markise er ikke tilstandsvurdert. Markise har ikke vært benyttet av nåværende eier.
Terrassen skal vedlikeholdes/beises før overtakelse så lenge været tillater det.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport



Terrasse v/ boligens inngangsparti.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, keramiske fliser (bod/teknisk rom).
Vegger: Mdf panel.
Himling: Takplater.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv ble montert i 2023.
- Alle vegger i stue/kjøkken og ett soverom ble malt i 2024.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap på ett soverom. Fra 2024.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere av tre er normalt sett dårligere enn når det er betongdekke i bygningen. Dvs at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger med etasjeskillere i tre.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er fra byggeår. De mest slitte dørlistene er skiftet i 2025.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar i karm/terskel. Badedør glir opp når den er delvis åpen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres.

## VÅTROM

### 1-ETG > BAD (5,4 M²)

#### Generell

Bad. Areal: 5,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i kasse.

Nytt blandebatteri/kran og nytt dusjgarnityr i 2024.

### 1-ETG > BAD (5,4 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone. Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone. Det er noe misfarging i enkelte silikonfuger i dusjsone.



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport

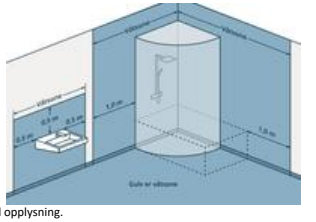
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Vedr. slitasje i fuger i dusjsone: Overvåk tilstanden.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.



Slitasje og misfarging i fuger i dusjsone.

### 1-ETG > BAD (5,4 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 2,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 0,8 cm i forhold til resten av badegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

### 1-ETG > BAD (5,4 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

### 1-ETG > BAD (5,4 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i kasse. Tilluft under dør.

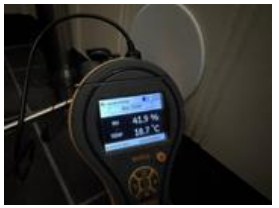
1-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,9 % ved en temperatur på 18,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

## KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (23,4 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,4 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte sorte fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Skiferfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Bygningen er oppført etter TEK 97 som sist ble revidert i 2007, slik at det ikke er krav til Aquastop på kjøkken slik som i dagens TEK. Det anbefales på generelt grunnlag å installere aquastop.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (23,4 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator. Type: Flexit. Fra byggeår. Kjøkkenventilator er tilkoblet aggregat.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Det er avløp/sluk i gulv i bod/teknisk rom.

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, kjøkken og i bod/teknisk rom. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit USV. Fra byggeår. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Bryter er plassert på kjøkkenventilator og bør stå på maks effekt v/dusjing.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Ventilasjonsaggregat i kjøkkenskap.

TG 2 **Varmtvannstank**

# Tilstandsrapport

Varmtvannstank i bod/teknisk rom. Volum: 200 liter. Fra 2010.
Produsent: Oso Hotwater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Stikkontakt må skiftes til fast el-tilkobling for å lukke avviket.



Varmtvannstank i bod/teknisk rom.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i september 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang, stue/kjøkken og på bad.

Sentralstøvsuger:
Leiligheten har sentralstøvsuger med ett uttak. Motor/beholder er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit CV 100. Fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Opplysninger fra eier.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Opplysninger fra eier: El.anlegg fra 2010. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.anlegg. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.**

**Generell kommentar**



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.

## TG 0 Brannetekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. brannetekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn.

Ringmur i plasstøpt betong.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmuren.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Utvendige vann- og avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



**Anvendelse**
Lagringsplass

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Antatt byggeår

**Standard**
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygninger har behov for jevnlig vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Ringmur i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med liggende dobbelfalset trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takbelegg.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod er uisolert. Utvendig bod ligger i rekke med til sammen fire boder.

Mrk.
Boddør fremstår som slitt, spesielt i nedre del.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

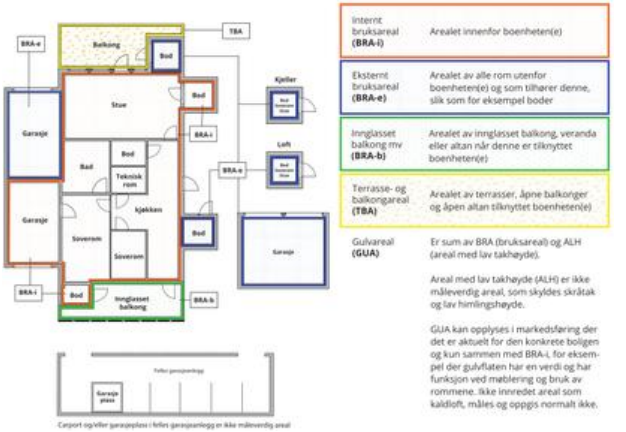
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i firemannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1-etg | 54 | | | 54 | 31 |
| **SUM** | **54** | | | | **31** |
| **SUM BRA** | **54** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | Entré (2,2 m²), Bad (5,4 m²), Soverom (8,6 m²), Soverom 2 (7,8 m²), Stue/kjøkken (23,4 m²), Bod/teknisk rom (3,7 m²) | | |

**Kommentar**

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,9 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,48 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Opplysning fra eier:
2023. Nye laminatgulv. Arbeidet ble utført av Sotra Snekkeri AS.
2024. Nytt blandebatteri/kran og nytt dusjgarnityr på bad. Arbeidet ble utført av eiers far som er rørlegger.
2024. Malingsarbeid ble utført som egeninnsats.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

## Utvendig bod

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1-etg | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Utvendig bod (8 m²) | |

**Kommentar**

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet i firemannsbolig** | 50 | 4 |
| **Utvendig bod** | 0 | 8 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.3.2025 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Kjersti Skifjeld | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 146 | 314 | 0 | 2 | 940.3 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Wallemsskogen 3 B

**Hjemmelshaver**
Kjersti Skifjeld

**Kommentar**
Fellesutgifter.
Det betales kr 1800 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Fellesutgiftene dekker felles byggforsikring og nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld.

**Boligselskap**
Wallemsskogen 3

**Forretningsfører**
Internt i sameiet

**Organisasjonsnr**
998315328

## Eiendomsopplysninger



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Gravdal.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, Gravdalsvannet, Lyderhorn og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Flere butikker, dagligvarebutikk og bensinstasjon i nærområde. Kort vei til Laksevåg senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Flere barnehager, samt skoler som Nygårdslien Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområde.
Gode turmuligheter med bla Ørnefjellet, Lyderhorn og Damsgårdsfjellet. Flere fotballbaner og idrettshaller i område for idrettsaktiviteter.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

**Adkomstvei**

Adkomst eiendom via kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40070003). Formål: Bolig.
Planid: 40070003.
Saksnr: 2000/24950.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 26.10.2000.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

**Om tomten**

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 235,1 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen og div beplantning. Felles gressplen ble opparbeidet i 2019.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler på sameiets tomt. Parkeringsplass ble asfaltert i 2020. For øvrig er det parkering i offentlig vei.

MRK. Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

**Tinglyste/andre forhold**

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 56/224.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

**Informasjon om sameiet**

Informasjon om sameiet:
Wallemsskogen 3 består av til sammen 4 leiligheter.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i sameiet: Kjersti Skifjell.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 998 315 328.
Navn/foretaksnavn: Wallemsskogen 3.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 09.10.2012.
Stiftelsesdato: 20.09.2010.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 80597825.



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| El.spørsmål eier | | Besvart under befaringen | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Tidligere salgsannonse | | Lagret | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Wallemsskogen 3 B, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 314
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/il1105

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Skifjeld, Kjersti | 9578-5998-4-3201415 | 2025-03-17 21:47:37 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0107/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Wallemsskogen 3B, 5165 LAKSEVÅG

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Kjersti Skifjeld

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
7. september 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 80597825
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Egen far har byttet blandebatteri og dusjhode i dusjen. Han er faglært rørlegger

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** BMT Asfalt asfalterte parkeringsplassen i 2021.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei



**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave fra 2022 fra Eiendomsmegler 1.

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 32-0107/25**

# Wallemsskogen 3B

Nabolaget Gravdal - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Nygårdslien skole (1-7 kl.)**<br>279 elever, 14 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| **Holen skole (1-10 kl.)**<br>565 elever, 37 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| **Laksevåg videregående skole**<br>850 elever, 59 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Amalie Skram videregående skol...**<br>1000 elever | 9 min<br>6.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Laksevåg og Bergen maritime VG...** | 7 min |
| **St1 Nygård** | 8 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Wallemskogen**<br>Linje 44 | 1 min<br>0.1 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 10 min<br>6.7 km |
| **Bergen Flesland** | 16 min |

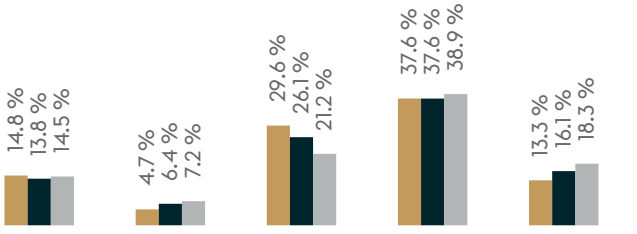
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sjøsprøyten barnehage (0-5 år)**<br>59 barn | 8 min<br>0.6 km |
| **Valheim barnehage (0-5 år)**<br>128 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Nygård barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Nygård** | 6 min |
| **Kiwi Laksevåg Senter** | 21 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gravdal | 1 483 | 739 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Gravdal idrettsplass | 6 min |
| Lyngbø ballbinge | 8 min |
| MOVA Laksevåg | 9 min |
| Energi Treningssenter | 21 min |

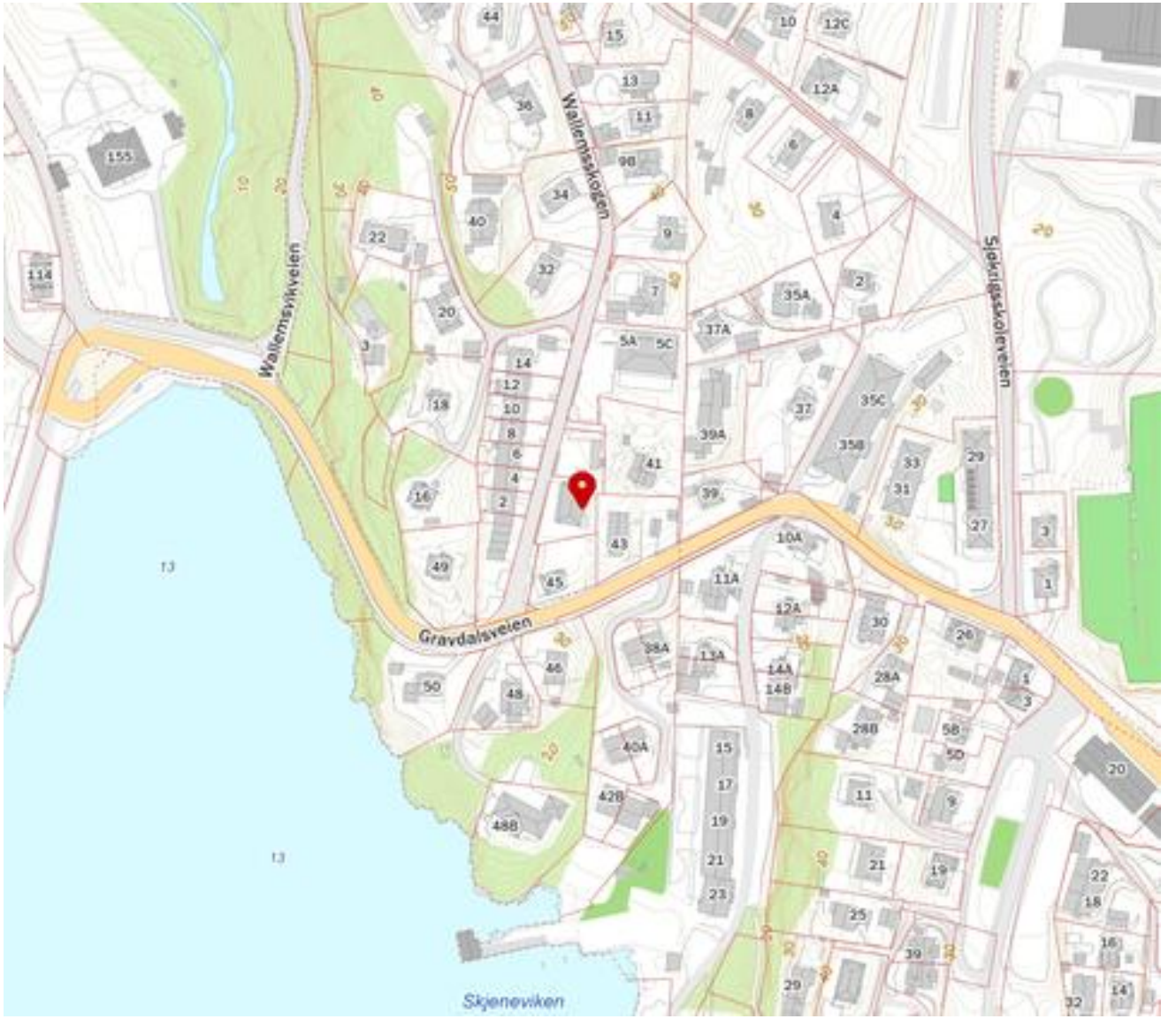
*«Sentralt men samtidig landlig. Nærhet til fjell, vann og sjø og båthavn. Rolig nabolag men mye friareal.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Gateparkering
Lett 85/100




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 2025

## HUSORDENSREGLER FOR WALLEMSSKOGEN 3

1. Utvendige parkeringsplasser skal bare benyttes av beboere og besøkende på huset.
2. Beboere med husdyr skal påse at disse ikke går løse, gjør fra seg på området eller på annen måte sjenerer andre.
3. Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter.
4. Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/ reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.
5. Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.
6. Sameiere/seksjonseiere skal delta på sameiets dugnader. De som eventuelt ikke kan delta, får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver. Styret vil kunne kreve inn penger fra sameierne som ikke stiller opp / utfører sin del av jobben. Sameiet vil regne ut en realistisk pris på hva det ville koste å få et firma til å gjøre hele jobben. Denne summen fordeles så på alle i sameiet etter samme brøk som fellesutgiftene for øvrig regnes ut etter. Deretter fritar man de som stiller opp på dugnaden fra å betale, mens de som ikke stiller, må betale for sin andel.
7. Elektriske biler skal ikke lades fra stikkontaktene plasserte på utsiden av bodene, da forbruket vil bli delt på alle enheter, noe som ikke er rettferdig. Bruk stikkontakten på innsiden av eget bod istedenfor.

**Møtereferat årsmøte 16.august 2024**

Sameiet ønsket de nye eierne av Wallemsskogen 3D, Sebastian Nilsson og Margrete Aase, velkommen til sameiet.

Det ble tatt en gjennomgang av fellesutgifter og når disse skal betales inn, samt innbetalingen av strømutgiftene for utvendige boder.

Det ble gjennomført et valg av nytt styre, der det ble avgjort at Kjersti Skifjeld (3B) skal tre inn som ny styreleder, og at Amalie Nikolaisen (3A) skal beholde sin rolle som nestleder.

Det ble vedtatt at styreleder skal ha en reduksjon i fellesutgifter grunnet vervet. Styreleder skal da betale 1500,- i fellesutgifter per mnd, til samme betalingsfrist som resterende boenheter i sameiet.

**3A**

Amalie Nikolaisen

**3B**

Kjersti Skifjeld

**3C**

Henning Dåvøy

**3D**

Sebastian Nilsson

*Signatur styreleder*

Kjersti Skifjeld

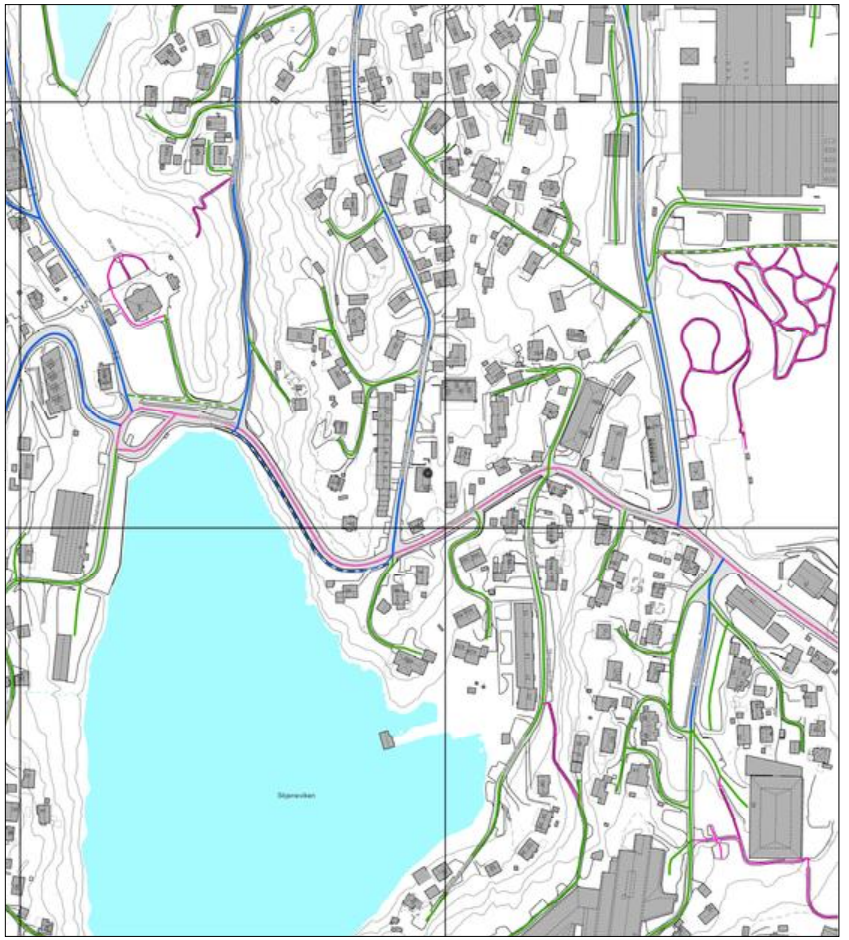
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/314/0/1
Adresse: Wallemsskogen 3A, 5165 LAKSEVÅG

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

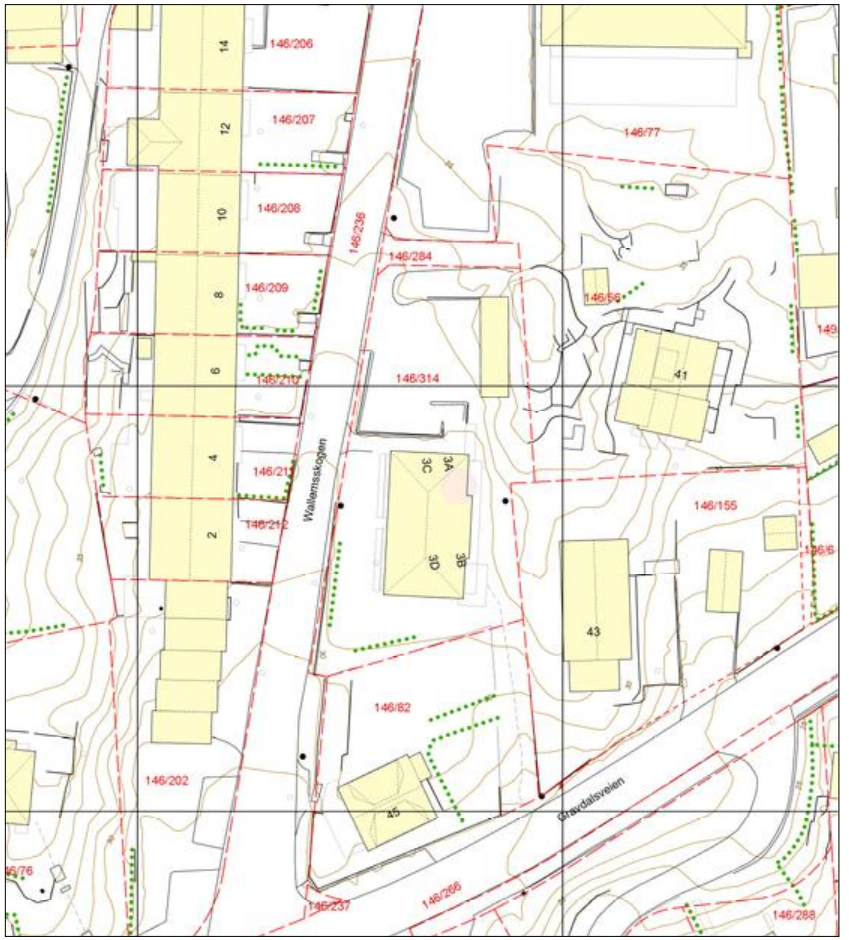
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/314/0/1
Adresse: Wallemsskogen 3A, 5165 LAKSEVÅG

N




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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**
**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 146/314/0/0
Utlistet 11. februar 2025

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

Pålideligheten 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **305695322** | Grunneiendom | 0 | Ja | 940,3 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 40070003 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 26.10.2000 | 200024950 | 100,0 % |
| 40070000 | 30 | LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.12.1957 | | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 40070003 | 110 - Boliger | 92,1 % |
| 40070003 | 710 - Felles avkjørsel | 7,9 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 5290063 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 OG 192, PLAN FOR UTBYGGING | 200001843 | 07.03.2002 |
| 40070008 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 122 | | 11.01.1966 |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 24,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 202417461 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 40070005 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 OG 195, GRAVDAL, TILLEGGSPARSELLER, DELINGSTILLATELSE FOR BOLIGTOMT FRA GNR 146 BNR 6 | 3 | 200510992 |
| 40070009 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 MFL., SIMONSVIK OG WALLEM, NY VEI | 3 | - |
| 40270000 | 30 | LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 | - |
| 5290000 | 30 | LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN | 3 | - |
| - | 35 | Laksevåg, 146. , Bnr. 266 mfl., Gravdalsvegen Midtre | 5 | 202220691 |
| 19600000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 47, 64, 87 MFL., GRAVDAL, WALLEMSVIKVEIEN | 5 | 201520278 |
| 64090000 | 21 | KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST | 2 | 202220469 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 146/64 | 139606914 | - | Enebolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 20.12.2023 | 202314167 |
| 146/64 | 301291213 | - | Enebolig | Rammetillatelse | 20.12.2023 | 202314167 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. februar 2025



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:
Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018

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

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

# Plankart

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

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

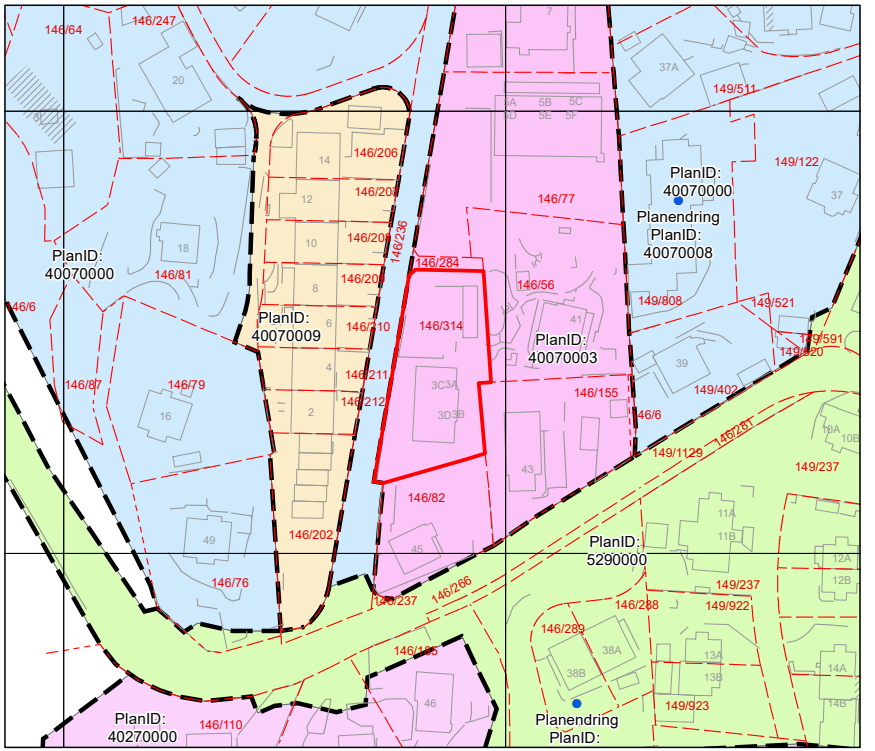
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/314/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Wallemsskogen 3A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40070000, 40070003

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

Eiendomsmarkering

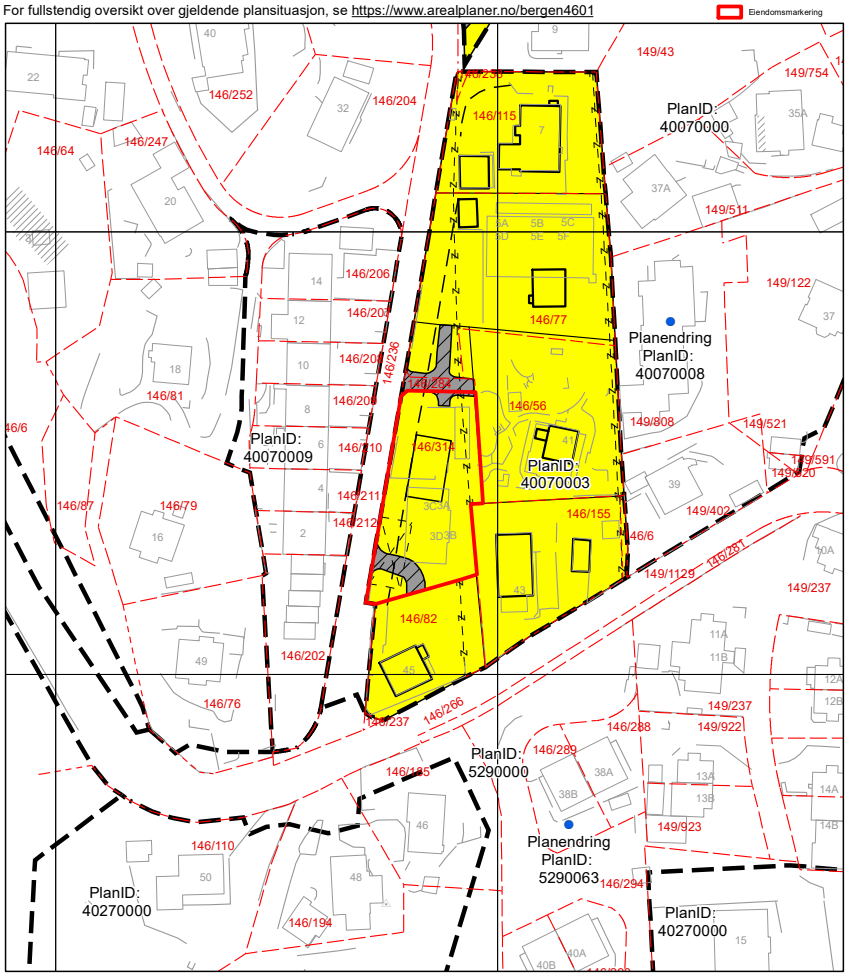


BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/314/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Wallemsskogen 3A m.fl.

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

**Juridisklinje**

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

**Plangrense**

- Reguleringsplanomriss

**Formålsgrense**

- Reguleringsplan formålsgrense

**Reguleringsformål §25 eldre PBL**

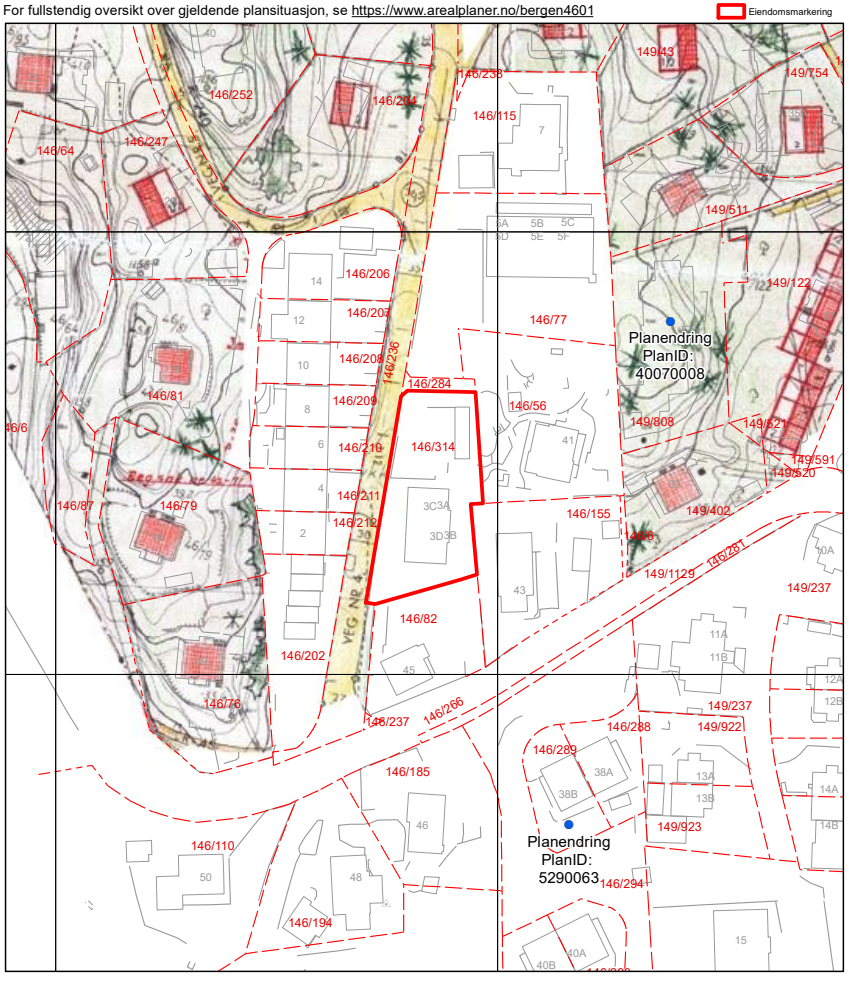
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40070000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/314/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Wallemsskogen 3A m.fl.

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601






BERGEN KOMMUNE

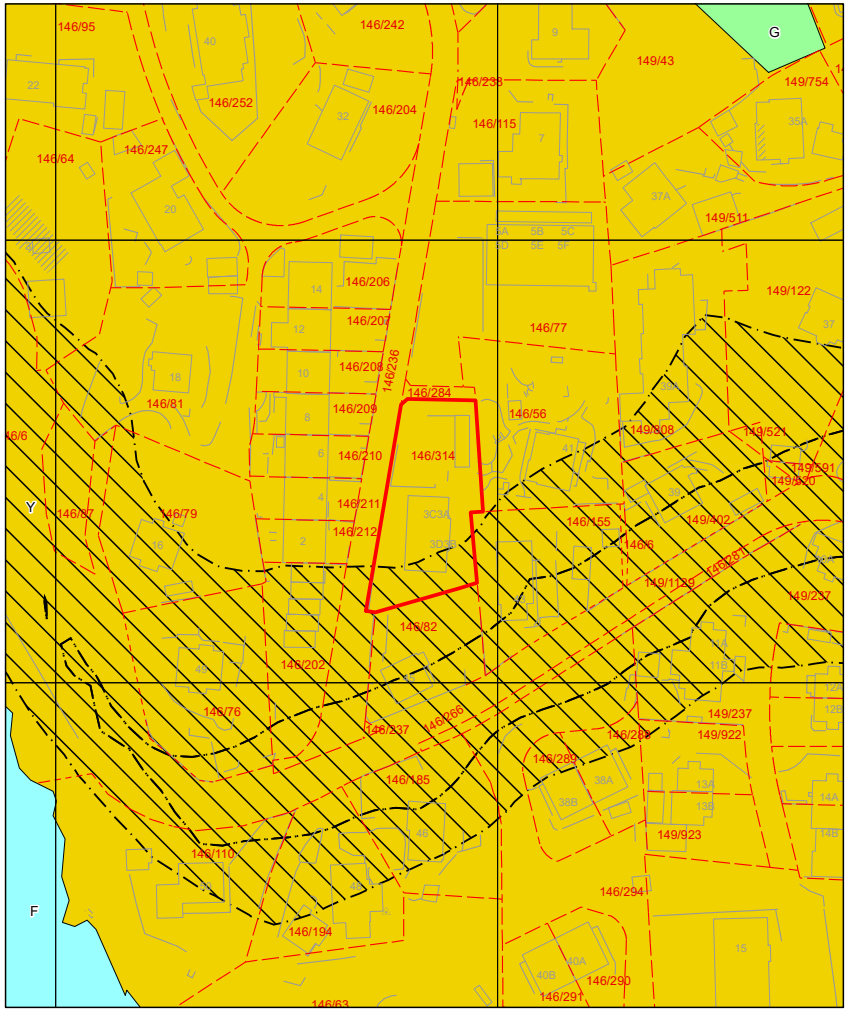
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 146/314/0/0
Adresse: Wallemsskogen 3A m.fl.

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

Eiendomsmarkering (1)




## Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Støysone gul
Støysone rød

**KPA2018 Arealformål**

Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

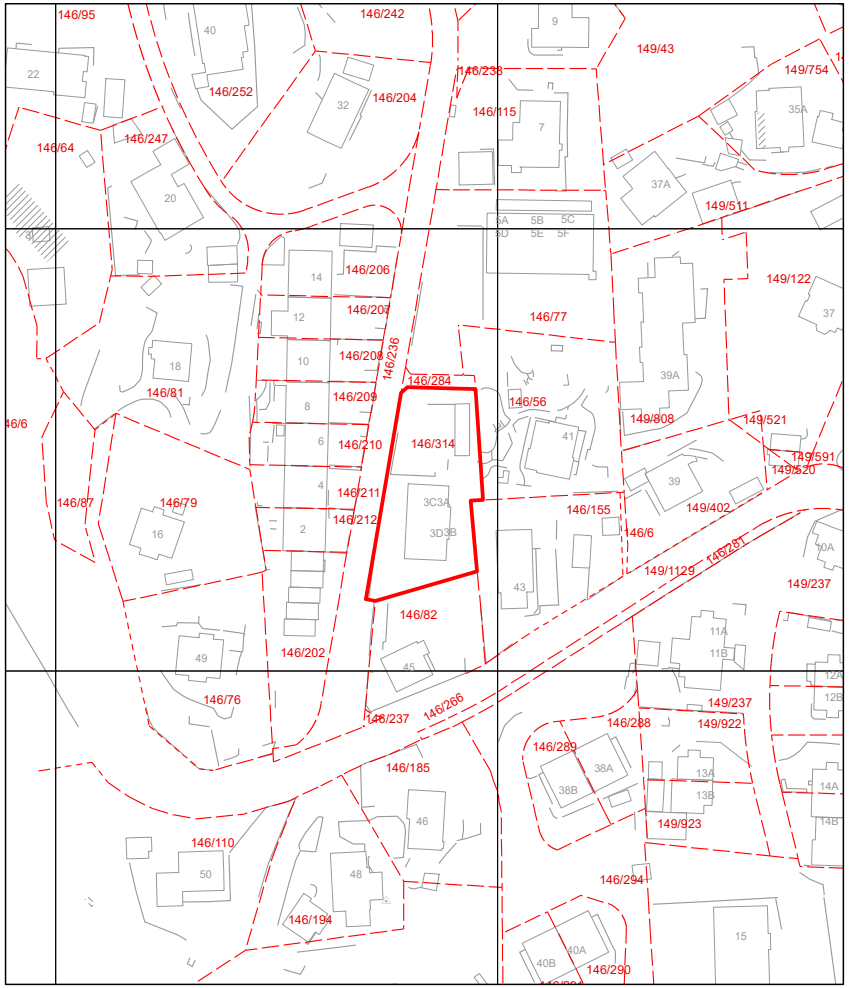
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2025

Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 146/314/0/0
Adresse: Wallemsskogen 3A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




## Tegnforklaring for kommunedelplan

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bergen Vest

**Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD**

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**900 20 945**

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 -
## Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 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: 32-0107/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Wallemsskogen 3B 5165 LAKSEVÅG

**Betegnelse:** Gnr 146, bnr 314, snr 2 (ideell andel 1/1) 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