



Velkommen til

Wallemsskogen 5E
5165 Laksevåg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Wallemsskogen 5E
5165 Laksevåg

Delikat, moderne og stor 3-roms toppleilighet. Bygget i 2012. Solrik altan på 16,7 m². Nydelig utsikt. Fast parkering og gjesteparkering.

Moderne bygg (2012). Balansert ventilasjon. Stilren leilighet med funksjonell planløsning. Stor leilighet med luftige, lyse rom. Parkett og slette overflater. Egen inngangsdør utefra, med kodelås. Sørvendt, solrik altan på 16,7 m². Til leiligheten er det 1 fast p-plass, samt 1 gjesteparkering. Lite, trivelig sameie bestående av 6 seksjoner. Intern og ekstern bod. Godt over bakkenivå, nydelig utsikt og lite innsyn. Rolig og etablert boligområde på Laksevåg. Ca. 2 min gange til buss. 5-7 min gange til butikk (Rema 1000). 12 min gange til Sjøkrigsskolen. 5 min kjøring til Laksevåg senter. 10 min kjøring til sentrum. Gangavstand til barnehager og skoler i alle alderstrinn. Kort vei til populære turområder som Lyderhorn og Damsgårdsfjellet.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	800
BRA/BRA-I		86/81 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2012
Etasje		2. etasje

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg 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, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler MNEF

911 88 793
henriette.orrem@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**800**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 800 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 01.06.2025, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 11.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 910 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 146, bnr. 77, snr. 5 i Bergen kommune.

Om sameiet
Sameiet Wallemskogen 5 er et eierseksjonssameie bestående av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 146, bnr. 77 i Bergen kommune. Bygget består av 6 leiligheter fordelt med 3 i hver etasje.

Vedlikehold og driftsoppgaver:
- Huset ble malt utvendig sommeren 2025 av Oppussing & Renovasjon Osmialowski.
- Det har blitt vurdert innhenting av tilbud på montering av elbilladere på flere parkeringsplasser.
- Det er gjennomført ventilasjonsjobb på bygget.
- Sameiet har redusert til to avfallsbeholdere for matavfall og to for metall og glass via BIR.

Særrettigheter og fellesarealer:
- Seksjonene i 1. etasje har særrett til bruk av areal fremfor huset mot syd på 5 meter målt fra sydvegg. Eventuell terrasse, levegg, plen eller hekk bekostes av den enkelte seksjonseier.

- Øvrige deler av eiendommen som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, utgjør sameiets fellesarealer.

Forretningsfører
Intern forretningsførsel v/Ingrid Evanger

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet (2. et):
BRA-i: 81 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 86 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

2. etasje
BRA-i: 81 m2.
TBA: 17 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i stue (m): 2,40
Areal per rom (m²):
Gang 8,7
Soverom 12,1 og 7,2
Bad 6,1
Kjøkken/stue inkl skorstein 39
Bod 5,2

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende). Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen. Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende). Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er opplyst og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Areal for utvendig bod er cirka og kan avvike noe.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige

boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
- Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
- Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Det er oppmerket parkeringsplass på eiendommen. Til seksjonen er det 1 fast (merket) parkeringsplass, og 1 gjesteparkering (umerket).

Seksjonen kan på eget initiativ og kostnad montere el-billader på sin oppmerkede parkeringsplass.

Dette er iht. seksjoneringsbegjæring ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen og det er heller ikke angitt verken plassering eller antall faste parkeringsplasser i vedtektene. Rett til parkeringsplass og plassering kan bli endret av sameiet. Kostnader som følger av parkering, herunder veibane, tilkomst og måking, fordeles etter sameiebrøken.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Wallemskogen 5. Sameiets org.nr.: 999109799.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 486 m² på eiet tomt. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet på ca 1486 m² opplyst av Bergen kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Deler av eiendomsgrensene er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag. Fellesarealene er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsplass, plenarealer, fjellknauser og beplantning. Alle deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det fremgår av sameiets vedtekter at seksjonene i 1. etasje har særrett til bruk av areal fremfor hus mot syd på 5 meter målt fra sydvegg.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Utskiftning av dører og vinduer er den enkelte boenhets eget ansvar og kostnad. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Det avholdes fellesdugnad i sameiet.

Regnskap/budsjett
Kopi av årsregnskap for 2025 og årsberetning for 2025 kan oversendes ved forespørsel.

Inngående balanse for 2025: kr 180 303,28
Saldo på konto pr. 30.12.2025: kr 117 149,90

Sameiet opprettet i 2025 en fastrente sparekonto i DNB med 4,30 % rente, hvor mesteparten av sameiets midler ble plassert.

Sameiets forsikringsselskap
Storebrand. Polisenummer felles forsikring 736549

Sameiebrøk
1/6

Byggeår
Ca. 2012

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. (øverste) etasje, med egen inngangsdør utefra.
Arealfordeling er som følger:

Gang 8,7 m²
Soverom 12,1 m²
Soverom 7,2 m²
Bad/vaskerom 6,1 m²
Stue og kjøkken 39 m²
Bod 5,2 m²

Takhøyde i stue er 2,40 meter

- Utvendig bod på 5 m².
- Altan på 16,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Seksjonen disponerer en nummerert parkeringsplass på felles parkeringsplass, samt tilgang til gjesteparkering.

Standard
Leiligheten ligger i andre etasje i et bygg fra 2012, og har en gjennomtenkt planløsning. Egen inngang via utvendig svalgang gir en privat og fin "husfølelse". Utvendig kledning ble malt i 2025 i regi av sameiet, og innvendig er overflatene i oppholdsrommene nylig malt. Balansert ventilasjon med ny sentral fra 2026 sørger for et godt inneklima.

Entré/gang (8,7 m²) :
Entréen har kodelås på ytterdøren og god plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring. Det er en praktisk nisje ved inngangsdør, ypperlig for oppheng/garderobe. Videre er det god plass innover gangen til jakkeoppheng, skohyller m.m. Gangen forgrener seg videre til leilighetens øvrige rom, og har direkte adkomst til en praktisk innvendig bod.

Innvendig bod (5,2 m²):
Da det medfølger en ekstern bod til oppbevaring til leiligheten, har man flere bruksmuligheter for intern bod. Ypperlig for f.eks. garderoberom til yttertøy, samt oppbevaring av alt man ønsker lett tilgjengelig.

Stue/kjøkken (39 m²):
Oppholdsrommet er herlig å være i. Det er stort, luftig og har en veldig fin, delvis adskilt løsning mellom stue og kjøkken. På denne måten er det sosialt og åpent, men man får likevel trukket kjøkken litt ut av oppholdsrommet. Det er store vinduer i front av rommet, som vender mot en vid- og langstrakt utsikt mot nydelig fjellandskap. Godt over bakkenivå nyter man også at det er usjenert. Rommet har elementpipe (ikke montert vedovn) og direkte utgang til altanen.

Kjøkkenet har en stilren, tidløs innredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplate og takhøye overskap er veggen flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med avtrekk og et frittstående kjøleskap (med frysedel) som medfølger handelen.

Rommet har svært gode møbleringsmuligheter. Spisebordet får sin naturlige plass ved kjøkkeninnredning, og det er rom for å dekke opp til langbord for de større sammenkomstene. I stue er det plass til flere sittegrupper.

Altan (16,7 m²):
Fra stue er det direkte utgang til en herlig stor altan. Den har god utforming, slik at det kan møbleres med både spisegruppe og lounge. Rekkverk i glass gjør den enda luftigere, og at utsikten kommer godt frem både ute og innefra. Skillevegger mot naboer gir god skjerming. Sørvendt beliggenhet gir fine solforhold fra morgen til ut på ettermiddag/kveld.

Hovedsoverom (12,1 m²):
Soverommene har fin plassering, litt adskilt fra hverandre med gangen mellom. Perfekt med nærheten til f.eks. et barnerom, men gjerne behagelig at de ikke er vegg-i-vegg.
Hovedsoverommet er stort, med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og gode garderobeløsninger.

Soverom 2 (7,2 m²):
Det andre soverommet egner seg veldig fint som f.eks. barnerom, gjesterom/kontor eller utleie til en studiekamerat. Det er plass til seng og nattbord, samt garderobe.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, samt avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Innvendig bod på ca. 5 m² i leiligheten. Ekstern utvendig bod på ca. 5 m² i 1. etasje.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
Bad: Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, noe som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet. Det er registrert en del kalkutfelling på fugene, samt bom på flere fliser. Det er også fuktsvelling på foring og lister til dør. Det mangler elastisk masse på deler av overgangen mellom gulv og vegg.

Det er opplyst av takstmann, at man ved å montere et dusjkabinett betydelig reduserer evt. risiko/konsekvenser ifbm. avviket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er utvendig slitasje på vindu.

Ytterdører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt løs gummilist på altandøren. Det er utvendig værslitasje på døren. Døren lar seg ikke låse.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Overflater - gulv: På kjøkken er det misfarging og oppsvelling i skjøt etter tidligere fukt.

Bad:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling: Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

- Vanntett sjikt, membran og sluk: Det foreligger ikke bilder eller dokumentasjon på utført membran/tettesjikt bak fliser. Klemring i sluk er ikke synlig, og utførelsen kan derfor ikke kontrolleres visuelt.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken, Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Innvendige vannledninger, Treg/manglende stengefunksjon ved test av stoppekran. Det er irr/korrosjon på koblinger under kjøkkenvask.

Innvendige avløpsrør: Det er påført elastisk limbasert masse på koblinger under kjøkkenvasken.

Varmtvannsbereder/tank: Det er tegn til varmgang på bereder da det er smeltet plast og mørke flekker på deksel over elektrisk kobling.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

- Pipe og skorstein: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipe og skorstein: Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på skorstein.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Elektrisk anlegg: En spot i himling i gangen har skadet deksel.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Bytte av varmegjenvinner. Utført av Flexit i 2026.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Eiendommen har vært utleid (benyttet av ROSEN ansatte) siden 2012. Eier har ikke full oversikt over tilstanden på boligen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en herlig plassering, som byr på fine fasiliteter rundt boligen. I toppetasjen kommer du godt over bakkenivå, har svært lite sjenerende innsyn og får en utrolig vakker utsikt mot fjellandskapet i bakgrunnen. Egen inngangsdør utefra (med kodelås). Fin plen og grøntarealer rundt eiendommen. Helt ypperlig om man har små barn eller firbente familiemedlemmer, eller bare vil nyte natur i omgivelsene rundt deg.

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Laksevåg. Kort avstand til både natur, skoler, butikker og idrettstilbud. Området har gode kollektivforbindelser – nærmeste busstopp Wallemskogen ligger kun ca. 2 minutter til fots, og betjenes av linje 44 (Gravdal-Nipedalen). Ca. 6-7 min unna er det holdeplass (Lyderhornsveien) for rute 6 (Birkelundstoppen - Lyngbø) og 20 (Nesttun terminal - Storavatnet terminal).

Beliggenheten egner seg virkelig for alle aldersgrupper og livsfaser. Du bor i et rolig, naturskjønt og trivelig område - likevel med "alt" av fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig. Enkelt å komme seg til studiesteder i sentrum, samt at det går direktebuss (nr. 6) til Haukeland Sjukehus. Det er ca. 10-12 min gange til Sjøkrigsskolen.

Det er gangavstand til flere barne-, ungdoms- og videregående skoler i området. Innen 7 - 18 min gange, finner du flere barnehager og skoler i alle alderstrinn.

Nærmeste dagligvarebutikk (Rema 1000) er ca. 5 min gange unna. Og kun en kort kjøretur unna (evt, 20 min gange) finner du Laksevåg Senter med rundt 40 butikker, inkludert dagligvare (Kiwi/Meny), apotek, Vinmonopolet, klesbutikker og spisesteder – et komplett nærtilbud for det daglige behovet.

Til sentrum kjører du på ca. 10 minutter. Det er også fint å sykle inn, som er unnagjort på ca. 15-20 minutter. Til fots bruker man en times tid.

Laksevåg er kjent for sine flotte turområder. Fra Wallemsskogen har du kort vei til populære topper og stier som: Lyderhorn, et av Bergens syv fjell, med spektakulær utsikt og flere merkede ruter. Damsgårdsfjellet, en kortere tur med fantastisk utsikt over Byfjorden. Et stort nettverk av turstier i skog og fjell rundt bydelen, perfekt for både små og store turer.

For idrettsinteresserte ligger Laksevåghallen i nærheten – en flerbrukshall med tilbud for barn, ungdom og voksne, inkludert turn og andre innendørsaktiviteter. Hallen er et populært fritidstilbud i bydelen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
BARNEHAGER:
Valheim barnehage (0-5 år) 7 min gange
Nygård barnehage (1-5 år) 9 min gange
Sjøsprøyten barnehage (0-5 år) 8 min gange

SKOLER
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 13 min gange
Holen skole (1-10 kl.) 18 min gange
Laksevåg videregående skole 7 min gange
Amalie Skram videregående skole (og øvrige sentrumsskoler) 9 min kjøring

Bebyggelse
Nærområdet består av variert bebyggelse, med både eldre og nyere leilighetsbygg, flermannsboliger og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Sjøkrigsskoleveien (buss) 3 min gange
Jernbanestasjonen i Bergen 10 min kjøring
Bergen Flesland 17 min kjøring

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en leilighet i andre etasje oppført i henhold til TEK10. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse, (vedlagt), men ikke ferdigattest for eiendommen. Det er meningen at en brukstillatelse skal følges opp med en endelig ferdigattest innen en angitt tidsfrist når anmerkningene i brukstillatelsene er utført og ferdigstilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anmerkningene i brukstillatelsen. Tilstandsrapporten kan være en god kilde til å vurdere om det fremdeles foreligger mangler ved boligen. Uavhengig av dette fraskriver selger seg ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse er datert 14.05.2012 for nybygg - bolig (saksnummer 200707526) og gjelder hele tiltaket, som ifølge matrikkelen omfatter boligbygget (bygning 1) samt garasjeuthus/anneks med boder (bygning 2). Følgende forhold må dokumenteres før ferdigattest kan gis:
- Det må innsendes teknisk sluttdokumentasjon fra VA-etaten, jf. forhåndsuttalelse fra etaten datert 24.03.2010.
- Det må innsendes fullverdig avkjørselssøknad til Samferdselsetaten, jf. uttalelse fra etaten datert 27.02.2012.
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest, og sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Hvitevarer
Samtlige hvitevarer medfølger handelen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 04.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Eier opplyser om strømforbruk på mellom 150 - 770 kWh pr. mnd. (ca. kr. 450 - 1 500,- pr. mnd.). Leiligheten har vært utleid i hele eierperioden (til ansatte i selskapet), og forbruk vil avhenge av eget bruk.

Info energiklasse
Boligen er ikke energimerket.

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke tilknyttet avtale via sameiet. Eier må selv tegne abonnement på TV/internett.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er montert i samsvar med forskriften.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL (plan-ID 40070003), ikrafttrådt 26.10.2000. Eiendommen er i hovedsak regulert til boliger, med en mindre del regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen berøres også av eldre regulerings- og bebyggelsesplan LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN (plan-ID 40070000), ikrafttrådt 24.12.1957. Planen berører under 0,1 % av eiendommen.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig, ytre fortettingssone Y).

Eiendommen omfattes i sin helhet også av kommunedelplan LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG (plan-ID 65110000), ikrafttrådt 22.10.2019.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 185, GRAVDALSVEIEN 35 (plan-ID 5290002) - status: Ikrafttrådt 09.01.2004
- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 122 (plan-ID 40070008) - status: Ikrafttrådt 11.01.1966

Planer i nærheten av eiendommen:
- LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 OG 195, GRAVDAL, TILLEGGSPARSELLER, DELINGSTILLATELSE FOR BOLIGTOMT FRA GNR 146 BNR 6 (plan-ID 40070005) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planlegging igangsatt
- LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 MFL., SIMONSVIK OG WALLEM, NY VEI (plan-ID 40070009) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, WALLEMSKOGEN (plan-ID 40070002) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN (plan-ID 40270000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN (plan-ID 5290000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 47, 64, 87 MFL., GRAVDAL, WALLEMSVIKVEIEN (plan-ID 19600000) - status: Utgått/erstattet
- Laksevåg, 146. , Bnr. 266 mfl., Gravdalsvegen Midtre - status: Utgått/erstattet
- KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST (plan-ID 64090000) - status: Planforslag
- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK (plan-ID 64150000) - status: Utgått/erstattet
- Laksevåg. Gnr.149, Bnr. 49 mfl., Sjøkrigsskolen (plan-ID 71710000) - status: Planlegging igangsatt
- Laksevåg. Gnr. 149, bnr. 4 mfl., Simonsviken næringspark (plan-ID 71130000) - status: Planforslag

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/bnr 149/122: Tilbygg, tomannsbolig, horisontaldelt (Igangsettingstillatelse 02.07.2025)
- Gnr/bnr 146/64: Enebolig - bygning godkjent for riving/brenning (Godkjent 20.12.2023)
- Gnr/bnr 146/64: Enebolig - rammetillatelse (Rammetillatelse 20.12.2023)
- Gnr/bnr 149/754: Garasjeuthus anneks til bolig (Igangsettingstillatelse 17.04.2026)
- Gnr/bnr 146/95: Tilbygg, enebolig m/hybel/sokkelleil. (Igangsettingstillatelse 08.12.2015)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 987 136 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 948 543 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Tsk Invest AS

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

4601/146/77/5:
12.02.1935 - Dokumentnr: 900072 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 146 BNR: 77

27.08.1952 - Dokumentnr: 402353 - Bestemmelse om vannledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 146 BNR: 77

27.06.2012 - Dokumentnr: 516956 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

Eiendommen er oppdelt i 6 boligseksjoner, alle med formål bolig, sameiebrøk 1/6 og tilleggsareal bygning. Seksjon 5 er en boligseksjon i 1. etasje med bruksareal 81,10 m², bestående av entré, stue/åpen kjøkkenløsning, to soverom, to bad/wc og balkong. Til seksjonen hører en bod i underetasjen merket «Tsn 5» som tilleggsdel bygning. Areal til sameiernes felles bruk er fellesareal.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller

indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Roar Kristoffersen den 26.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler
Telefon: 911 88 793
E-post: henriette.orrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum
5809 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





- Romslig entré/gang (8,7 m²). Det er nisje ved dør, god veggplass til jakkeoppheng, samt tilkomst til intern bod som supplerer med garderobeplass -


Signature Interiors



- Nydelig, lyst oppholdsrom (39 m²). De store vinduene gir et fantastisk lysinnslipp, og man er godt over bakkenivå med vakre fjell i bakgrunnen -



- Veldig fin løsning, med åpen løsning mellom stue og kjøkken, likevel delvis adskilt i to separate soner -



- Herlig stor stue gir rom for å møblere med flere sittegrupper. Parkett på gulv, og slette nymalte overflater -





- Luftige rom, rikelig lysinnslipp, lite sjenerende innsyn, god standard og en bolig som byr på en enkel hverdag gjør det lett å trives -




Signature Interiors



- Stilren, tidløs kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Sømløst og praktisk med takhøye overskap -



- Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøleskap medfølger. Fliser over laminert benkeplate -







- Med hele 16,7 m² altan, er det rikelig med plass til både spiseplass og lounge. Elektrisk markise kan trekkes ut når det drypper fra oven -



- Rekkverk i glass gir gode forhold til å nyte den vakre utsikten. Vid- og langstrakt med fine fjell rundt. Sørvendt med gode solforhold -





- De to soverommene er plassert adskilt, på hver sin side av gangen. Hovedsoverom er 12,1 m².





- Her er det rom for å møblere med dobbeltseng, nattbord på hver side og gode garderobeløsninger -





- Soverom nr. 2 er 7,2 m² -



- Rommet egner seg fint som både barnerom, gjesterom/kontor eller utleie til en studiekamerat -


meraki



- Stort (6,1 m²) helfliset bad med varme i gulv. Tidløse, stilrene fargetoner på fliser -





- Innredet med servant i møbel, overskap med speil og belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vask/tørk -



- Trapp opp til svalgang, der leiligheten har egen inngangsdør (m/kodelås) utefra. Tilkomsten gir en fin, litt privat "husfølelse" -



- Hyggelig sameie med 6 enheter. Bygg var nytt i 2012. Leiligheten disponerer én fast parkeringsplass (merket), samt én gjesteparkering (umerket) -



- Eiendommen er flott opparbeidet, med felles hage rundt eiendommen. Fasade var nymalt i 2025 -



- Det fine med området er at det er så utrolig naturskjønt, samtidig som det er 10 min kjøring til sentrum og bylivet -

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

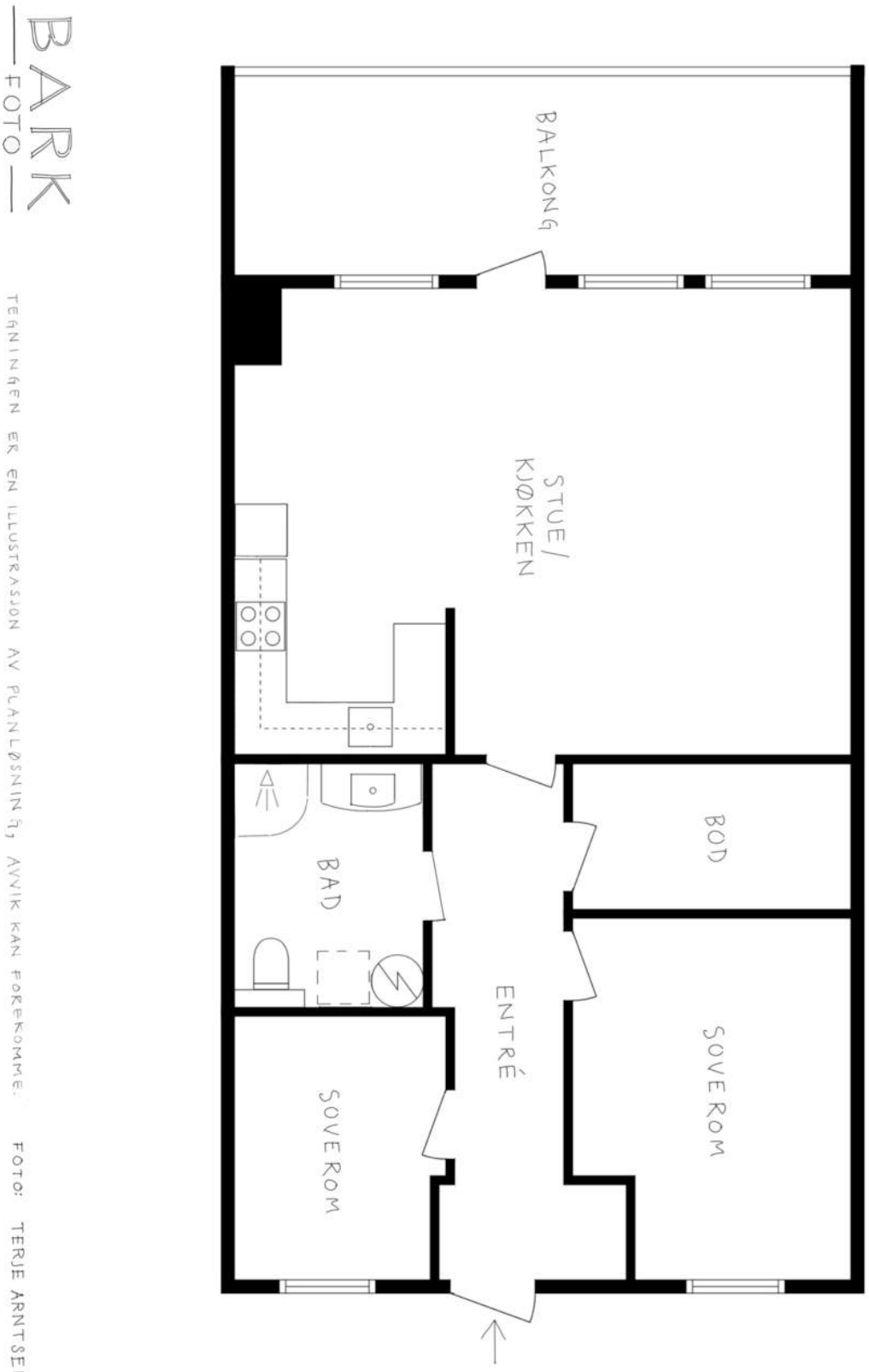
Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

WALLEMSSKOGEN 5E

Nabolaget Gravdal - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjøkrigsskoleveien Linje 44	**3 min** 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**10 min** 6.7 km
Bergen Flesland	**17 min**

SKOLER

Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	**13 min** 1 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	**18 min** 1.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	**7 min** 0.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	**10 min** 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Laksevåg og Bergen maritime VGS ...	**6 min**
St1 Lading Nygård	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

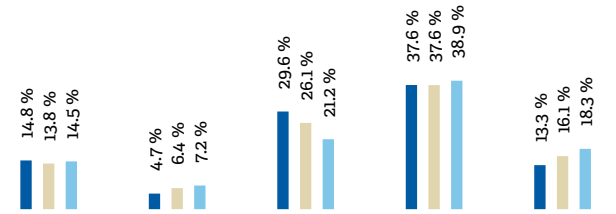
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Valheim barnehage (0-5 år) 141 barn	**7 min** 0.6 km
Nygård barnehage (1-5 år) 44 barn	**9 min** 0.6 km
Sjøsprøyten barnehage (0-5 år) 62 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km
Kiwi Laksevåg Senter	**20 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

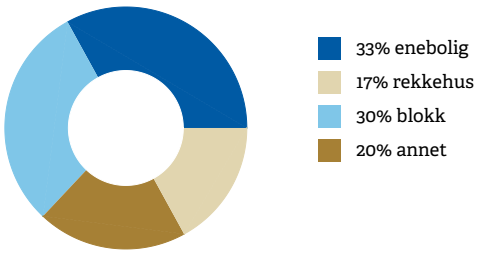
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Gravdal idrettsplass Fotball	**4 min** 0.4 km
Eliasmarken ballbane Ballspill	**8 min** 0.7 km
MOVA Laksevåg	**7 min**
Energi Treningssenter	**20 min**

BOLIGMASSE



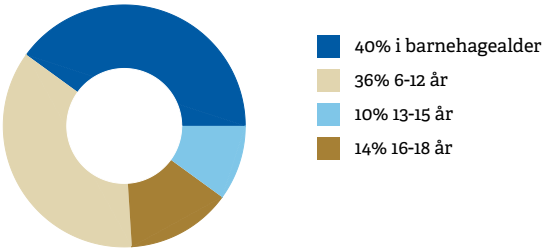
«Område med eneboliger, nærhet til skoler, butikker, kollektivtransport og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

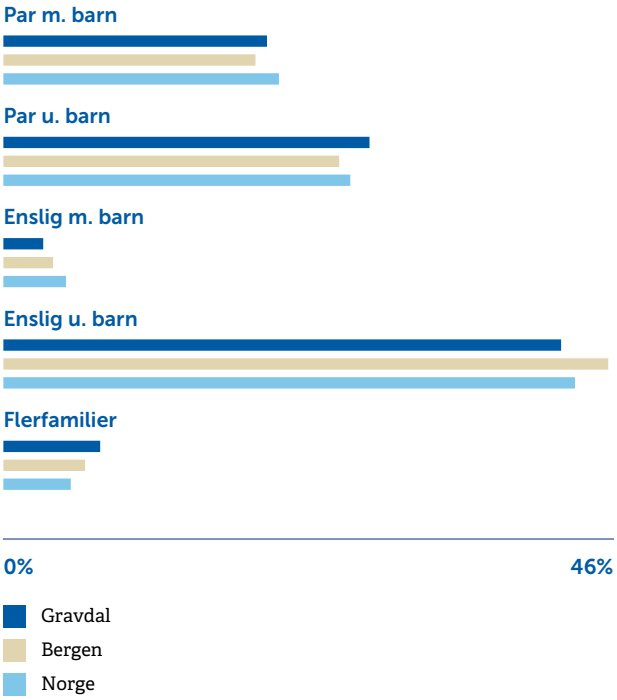
VARER/TJENESTER

Laksevåg Senter	**20 min**
Apotek 1 Laksevåg	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



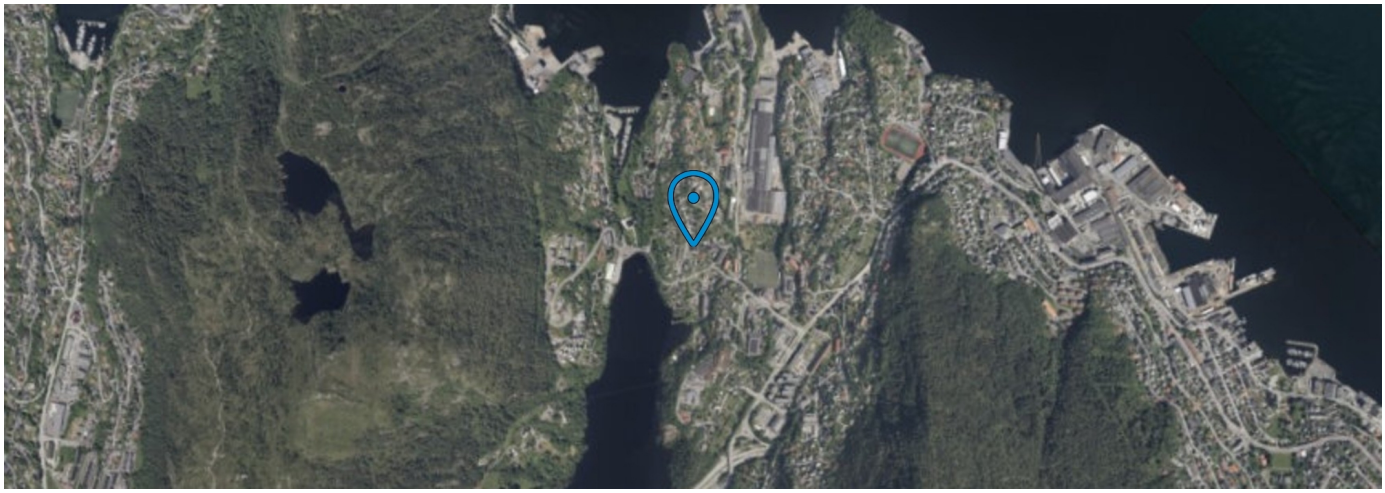
FAMILIESAMMENSETNING

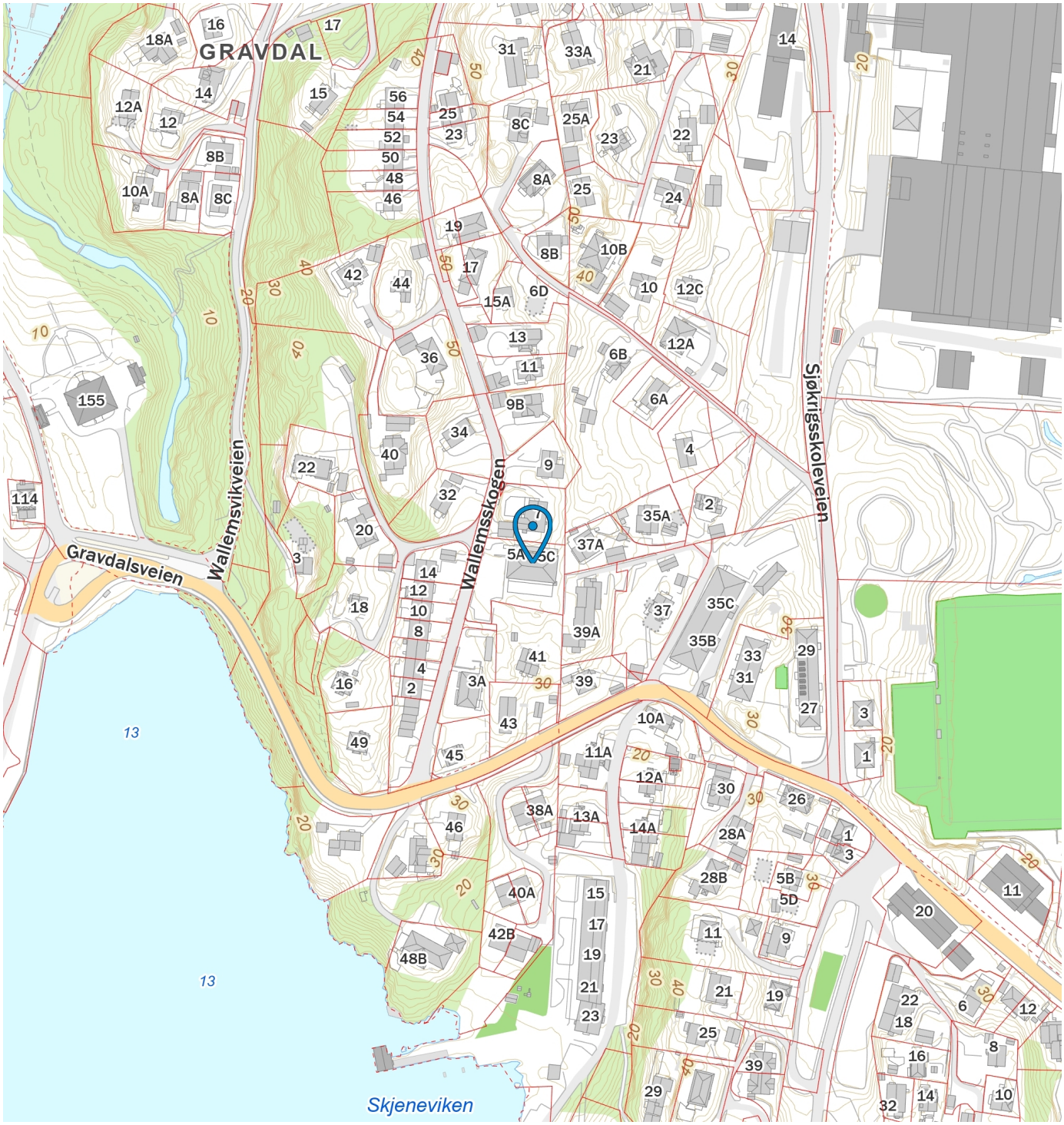


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

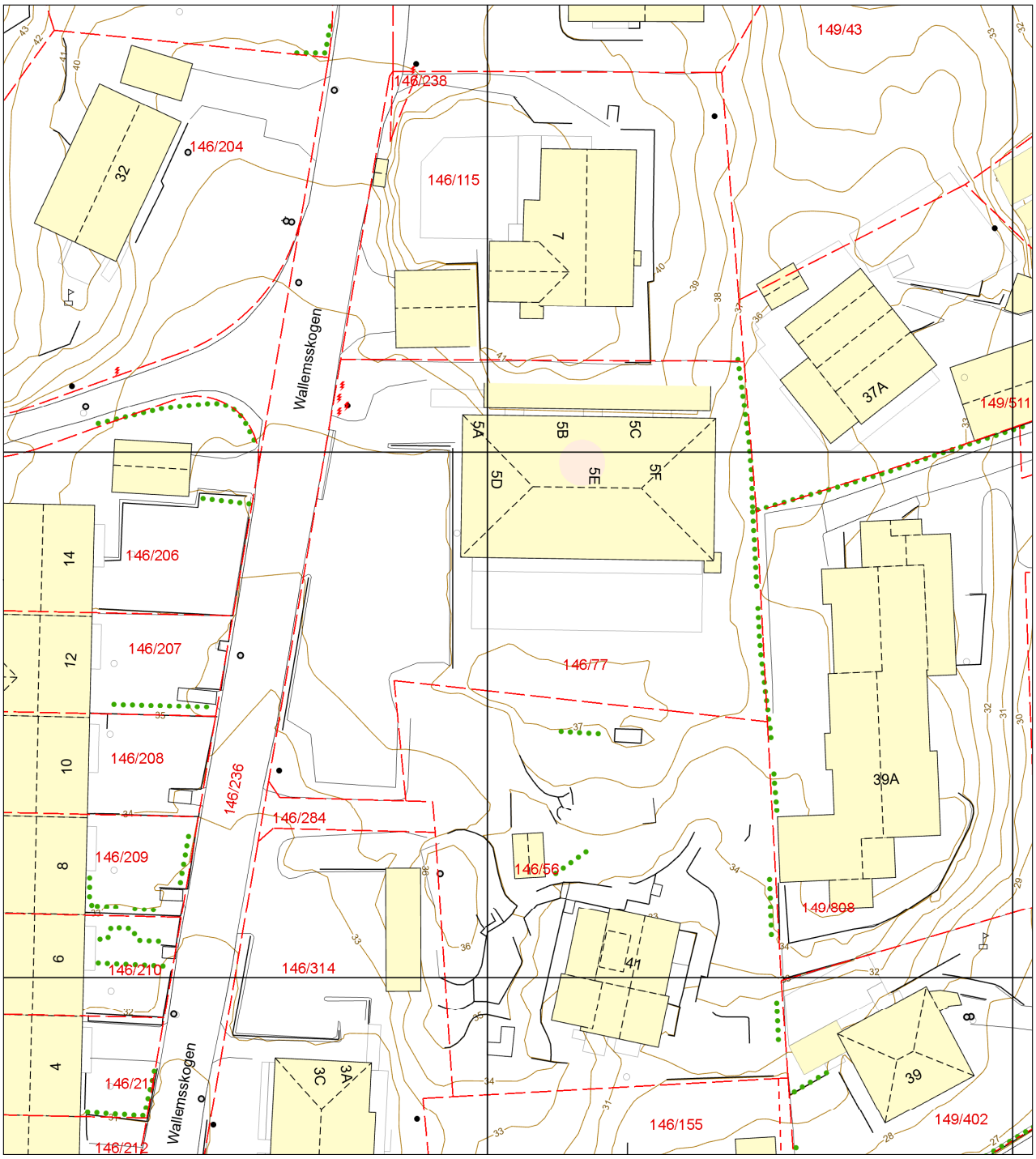
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

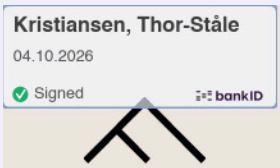
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/77/0/5
Adresse: Wallemsskogen 5E, 5165 LAKSEVÅG



- 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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Thor-Ståle Kristiansen

Boligen

Wallemsskogen 5E
5165 Laksevåg

4601-146/77/0/5

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2702260174 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Flexit
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmegjennvinner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Utført av Kristoffersen Takst AS

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Eiendommen har vært benyttet av ROSEN ansatte siden 2012. Eier har ikke full oversikt over tilstanden på boligen.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet (2. et)
Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 146, bnr. 77, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18601-1909 **Eiendomsverdi ref nr:** VK9585

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS

KRISTOFFERSEN TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kristoffersen Takst AS

Firmaet ledes av Roar Kristoffersen, som har tømrerbakgrunn og har arbeidet som takstmann siden 2006. Virksomheten ble startet i 2009 og etablert som aksjeselskap i 2023. Vi utfører blant annet:
Tilstandsrapporter og verdirapporter
Bistand ved overtagelse av ny bolig
Reklamasjonssaker og skadevurderinger.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen
Ikke valgt
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (2. et) - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft.
Annet:
Det er litt isolasjon som mangler papir og er nedtrykt som sannsyngvis er blitt tråkket på ifb med ny motor til ventilasjonsanlegg. Mineralullen bør ha tett vindsperre slik at kuldebro ikke oppstår.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
TBA: 16,7
Terrassebord med skjult tekking.
Rekkverkshøyde (cm): 101
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
Annet:
Det er misfarging/grønske/alger som bør skrapes bort fra terrassebord.
Fasade malt i 2025 i regi av Sameiet.
Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet,
og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.
Borettslag og sameier, krav til å etablere
systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge
opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne.
Årsberetning gir normalt en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen. (Ikke fremvist/innhentet).

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert.
Veggene og himlingene er utført med malte plater.
Nymalt overflater i stue/kjøkken og gang.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanlyse ihht Avhendingsloven og NS 3600-2025 er ikke fulgt. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 11
Gang:12
Boligen er oppført i henhold til TEK10, der det stilles krav til at byggverk skal prosjekteres og utføres med radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkutligning (radonbrønn). Det foreligger på besiktigelsestidspunktet kun midlertidig bruksattest for eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre faktisk er montert i samsvar med forskriften.
Det er elementpipe.
Dette sjekkpunktet omfatter i utgangspunktet en vurdering av synlige forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS). En fullstendig teknisk tilstandsanalyse og innvendig kontroll av rør og kanaler krever video inspeksjon eller spesialutstyr, og omfattes ikke av denne rapporten. Det settes derfor ikke en ordinær teknisk tilstandsgrad. Det lokale brann- og feiervesenet er rette instans for fullstendig funksjons- og sikkerhetskontroll.
Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det ble registrert dør som strøk i karm. Dør i bad har litt slitasje i nedre kant innvendig bad.
Info fra kunde om skadedyr:
Det er ikke observert skadedyr og det har ikke vært utført tiltak i eiers bolig tid.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv. Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt (mm): 8 og 7
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, eller tilsvarende. Det er 2 stk. plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er foretatt alternativ fukmåling/vektprosent i bunnsvill ikke mulig å kontrollere.
Fukten over kalde flater bør holde seg under 75%.
I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60% ved bruk av hygrometer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Annet:
Komfyrvakt må monteres opp på vegg ved ventilator. Denne ligger løs på kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Kursbeskrivelse er ikke beskrevet/merket i skap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Det er balansert ventilasjon.
Oppgradering: Sentral/motor for anlegget er skiftet i 2026.
Filter er ikke kontrollert (bør skiftes minst 1 til 2 ganger i året.)
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad (TG) i denne rapporten, i samsvar med rammeverket i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingsloven.
Bygningssakkyndig har ikke særskilt fagkompetanse som autorisert elektroinstallatør.
For en fullstendig sikkerhets- og funksjonsvurdering henvises det til dokumentasjon fra det lokale eltilsynet (DLE) eller en uavhengig el-takst utført etter NEK 405-serien av en godkjent elektroinstallatør.
Brannsikring boenheten:
- Brannvarsler, antall: 1
- Håndslukkerapparat på 6 kg eller mer (bør skiftes hvert 10. år). 1

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

stk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet (2. et)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsning er tilsvarende fremlagt tegning.

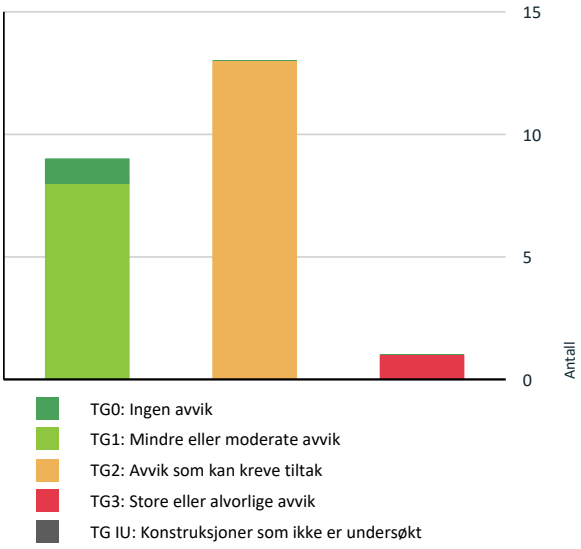
Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Norsk takst

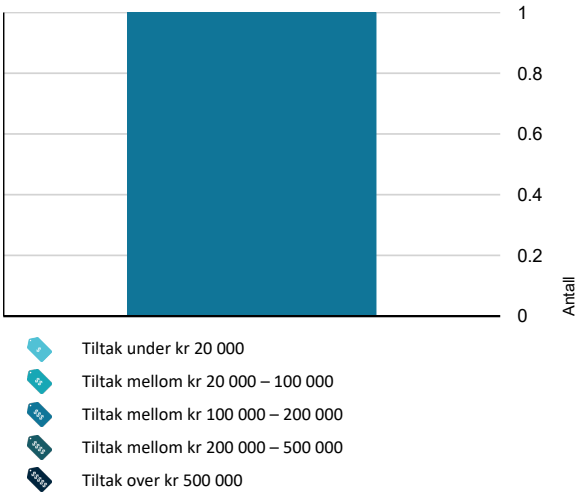
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi er ikke bedt om å vurdere TILLEGGSVURDERINGER som:
-Vurdering av klimarobusthet.
-Vurdering av boligens positive kvaliteter.
-Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.
-Undersøkelser om lovlighetsmangler (Dok. fra kommunen er ikke innehentet eller vurdert).
-Kostnadsvurdering av tiltak for TG 2.
-Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
-Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.
-Vurdering av inneklima.
-Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
-Måling
av elektromagnetisme.
-Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
-Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
-Utvidet vurdering av armeringskorrosjon.
-En nærmere vurdering av årsak til setningsskader.
-Vurdering av ombygningsmulighet.
-Detaljerte beregninger av kostnader.
-Markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (2. et)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

En Spot i himling i gangen har skadet deksel.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

LEILIGHET (2. ET)



Byggeår
2012

Kommentar
Informasjon fra edr.

Anvendelse
Midlertidig brukstillatelse.

Standard
2012

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft.
Annet:
Det er litt isolasjon som mangler papir og er nedtrykt som sannsyngvis er blitt tråkket på ifb med ny motor til ventilasjonsanlegg. Mineralullen bør ha tett vindsperre slik at kuldebro ikke oppstår.



Det er isolerte rør i loft og det er lufting i kister.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er utvendig slitasje på vindu.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold, som for eksempel skraping og maling av vinduene utvendig, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduene.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk (ikke brann- lyd dør funksjon), og en malt balkongdør i tre.
Hovedytterdør: Det er litt svelling og merker på nedre kant av døren innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt løs gummilist på altandøren.
Det er utvendig værslitasje på døren.
Døren lar seg ikke låse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres utetthet og åpning mellom dørblad og dørkarm, samt feste eller bytte løs gummilist på altandøren for å hindre varmetap, trekk og fuktinntrengning.

Utvendig værslitasje bør utbedres ved overflatebehandling for å forlenge dørens levetid og redusere risiko for råte.

Døren bør justeres eller repareres slik at den går i lås, for å sikre tilfredsstillende innbrudds- og personsikkerhet.



Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

TBA: 16,7
Terrassebord med skjult tekking.
Rekkverkshøyde (cm): 101
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
Annet:
Det er misfarging/grønske/alger som bør skrapes bort fra terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fasade malt i 2025 i regi av Sameiet.
Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.
Borettslag og sameier, krav til å etablere
systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge
opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne. Årsberetning gir normalt en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen. (Ikke fremvist/innhentet).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert.

Vurdering av avvik:

• På kjøkken er det misfarging og oppsvelling i skjøt etter tidligere fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre misfarging og oppsvelling i parketten på kjøkkenet for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktrelaterte problemer i konstruksjonen.
Dersom årsaken til tidligere fukt ikke er utbedret, bør dette undersøkes nærmere for å unngå gjentakende skader.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er utført med malte plater.
Nymalt overflater i stue/kjøkken og gang.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanlyse ihht Avhendingsloven og NS 3600-2025 er ikke fulgt. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:

Stue: 11
Gang:12

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i henhold til TEK10, der det stilles krav til at byggverk skal prosjekteres og utføres med radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkutligning (radonbrønn). Det foreligger på besiktigelsestidspunktet kun midlertidig bruksattest for eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre faktisk er montert i samsvar med forskriften.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.
Dette sjekkpunktet omfatter i utgangspunktet en vurdering av synlige forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS). En fullstendig teknisk tilstandsanalyse og innvendig kontroll av rør og kanaler krever video inspeksjon eller spesialutstyr, og omfattes ikke av denne rapporten. Det settes derfor ikke en ordinær teknisk tilstandsgrad. Det lokale brann- og feiervesenet er rette instans for fullstendig funksjons- og sikkerhetskontroll.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det ble registrert dør som strøk i karm. Dør i bad har litt slitasje i nedre kant innvendig bad.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Info fra kunde om skadedyr:
Det er ikke observert skadedyr og det har ikke vært utført tiltak i eiers bolig tid.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

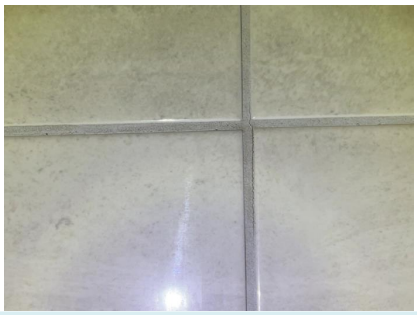
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



ETASJE 2 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt (mm): 8 og 7

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, noe som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.
Det er registrert en del kalkutfelling på fugene, samt bom på flere fliser.
Det er også fuktsvelling på foring og lister til dør.
Det mangler elastisk masse på deler av overgangen mellom gulv og vegg.

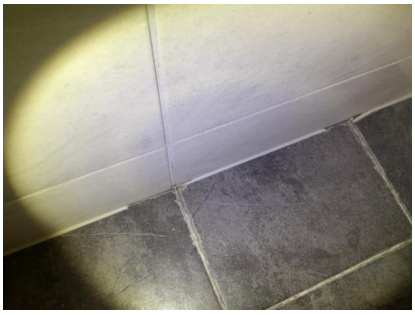
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av fallforholdene på gulvet for å sikre at vann ledes effektivt til sluk.
Konsekvensen av feil fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader.

• Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og unngå risiko for vannskader i tilstøtende rom.
Kalkutfelling på fuger og bom i fliser bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for at fliser løsner eller sprekker.
Fuktsvelling på foring og lister må utbedres for å hindre videre fuktskader.
Manglende elastisk masse i overgangen mellom gulv og vegg bør etterfylles for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, eller tilsvarende. Det er 2 stk. plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke bilder eller dokumentasjon på utført membran/tettesjikt bak fliser.
Klemring i sluk er ikke synlig, og utførelsen kan derfor ikke kontrolleres visuelt.

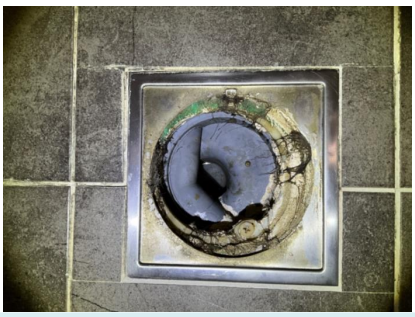
Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt bak fliser, samt dokumentasjon på korrekt montering av klemring i sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for at membran og sluk ikke er korrekt utført. Dette kan føre til redusert levetid, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.







ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er foretatt alternativ fukmåling/vektprosent i bunnsvill ikke mulig å kontrollere.
Fukten over kalde flater bør holde seg under 75%.
I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60% ved bruk av hygrometer.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Annet:
Komfyrvakt må monteres opp på vegg ved ventilator. Denne ligger løs på kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



Aquaventil til oppvaskmaskin.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Kursbeskrivelse er ikke beskrevet/merket i skap.

Vurdering av avvik:

• Treg/manglende stengefunksjon ved test av stoppekran.

• Det er irr/korrosjon på koblinger under kjøkken vask

Konsekvens/tiltak

• Stoppekranen bør undersøkes og eventuelt utbedres eller skiftes av fagperson for å sikre korrekt funksjon.
Manglende eller treg stengefunksjon kan føre til økt risiko for vannskader ved behov for rask avstengning av vannet.

• Koblinger under kjøkkenvasken bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre mot lekkasjer, da feil eller mangelfulle koblinger kan føre til vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påført elastisk limbasert masse på koblinger under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at rørnettet skiftes ut og koblinger utføres forskriftsmessig av fagperson, da bruk av elastisk limbasert masse kun er en midlertidig løsning.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Oppgradering: Sentral/motor for anlegget er skiftet i 2026.
Filter er ikke kontrollert (bør skiftes minst 1 til 2 ganger i året.)



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn til varm-gang på bereder da det er smeltet plast og mørke flekker på deksel over elektrisk kobling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør straks utføres kontroll og utbedring av elektrisk tilkobling av kvalifisert elektriker, da varmgang og smeltet plast på deksel indikerer alvorlig feil som kan medføre brannfare og elektrisk støt.



⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

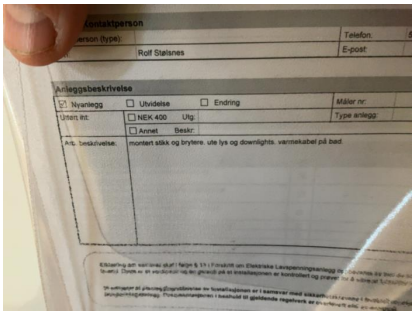
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad (TG) i denne rapporten, i samsvar med rammeverket i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingsloven. Bygningssakkyndig har ikke særskilt fagkompetanse som autorisert elektroinstallatør.
For en fullstendig sikkerhets- og funksjonsvurdering henvises det til dokumentasjon fra det lokale eltilsynet (DLE) eller en uavhengig el-takst utført etter NEK 405-serien av en godkjent elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- En Spot i himling i gangen har skadet deksel.

Konsekvens/tiltak

- Dekselet på spoten i himlingen bør skiftes ut eller repareres av kvalifisert elektriker for å unngå risiko for elektrisk støt, varmgang eller brann. Skadet deksel kan føre til redusert sikkerhet og funksjon i det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

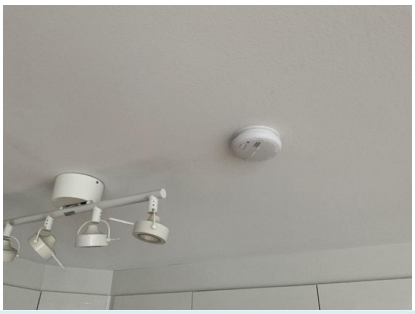
Beskrivelse

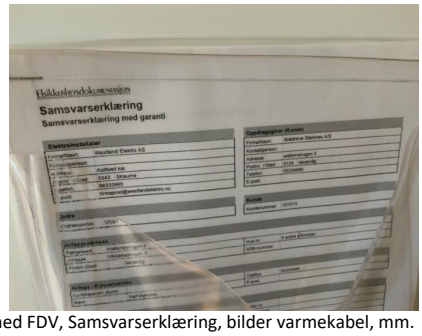
Brannsikring boenheten:
- Brannvarsler, antall: 1
- Håndslukkerapparat på 6 kg eller mer (bør skiftes hvert 10. år). 1 stk.











Lomme med FDV, Samsvarserklæring, bilder varmekabel, mm.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• En Spot i himling i gangen har skadet deksel.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Dekselet på spoten i himlingen bør skiftes ut eller repareres av kvalifisert elektriker for å unngå risiko for elektrisk støt, varmgang eller brann. Skadet deksel kan føre til redusert sikkerhet og funksjon i det elektriske anlegget.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Norsk takst

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

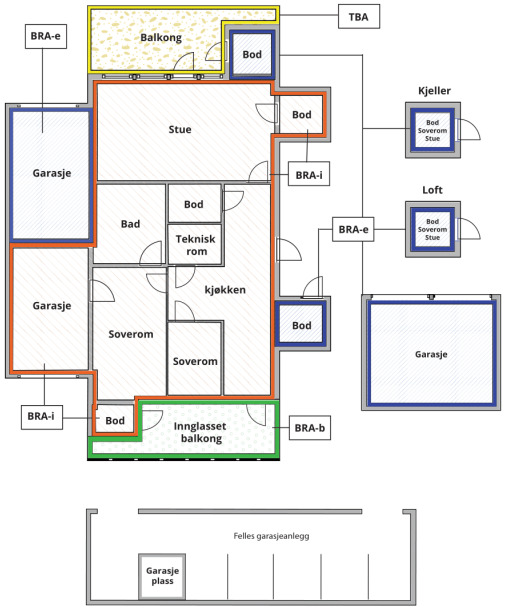
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 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.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Arealer

Leilighet (2. et)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	81			81	17
Etasje 1		5		5	
SUM	**81**	**5**			**17**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod		
Etasje 1		Bod (utv)	

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,40
Areal per rom (m²):
Gang 8,7
Soverom 12,1 og 7,2
Bad 6,1
Kjøkken/stue inkl skorstein 39
Bod 5,2

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er opplyst og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Areal for utvendig bod er cirka og kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsning er tilsvarende fremlagt tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er planlagt maling av overflater etter vår befaring.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	146	77		5	1486 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wallemsskogen 5 E

Hjemmelshaver
Tsk Invest AS

Kommentar
Areal for gårds- og bruks nummeret. Vi har ikke sett seksjonering og kjenner ikke til detaljer om bruk av areal rundt bolig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Lakesevåg.
Utsikt fritt over nærområdet og utover.
Nabolagrprofil (hentet fra ev-info):
Offentlig transport
150 m
Dagligvare
400 m
Barnehager1.0 km
4
Barnefamilier i grunnkrets
30 %
Parkering:
Det er felles parkeringsplass. Nummerertplass for en bil og det er flere gjesteplasser/unummererte plasser.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Hele bygget (utvendig treverk) ble malt med to strøk juni 2025. Arbeidet ble ivaretatt av Sameiet og utført av fagpersonell.
Det påvilen den respektive seksjoneier å delta på div. dugnader som det kalles inn til, samt klipping og stelling av felles hageområder, etc.
Styret i sameiet er den styrende part i denne sammenheng.

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt oss før levering av rapporten. Vi har derfor ikke sammenligningsgrunnlag for informasjon som er utfylt der/vi har fått begrenset med opplysninger på eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Wallemsskogen 5 E, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 146 - Bnr 77
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET WALLEMSKOGEN 5

§1

Selskapets navn er **SAMEIET WALLEMSKOGEN 5** og består av 6 enheter som er seksjonert i seksjon nr. 1-6 tilhørende gnr. 146 bnr. 77 i Bergen Kommune. Leilighetsbygget består av 6 leiligheter med 3 i hver etasje.

§ 2

Alle deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Unntak gjøres for seksjonene i 1 etasje som har særrett til bruk av areal fremfor hus mot syd på 5 meter målt fra sydvegg. Eventuell terrasse, levegg, plen og eller hekk osv. skal da bekostes av de enkelte seksjonseierene i 1. etasje.

§ 3

Sameiets formål er å fremme sameiernes felles interesser, samt å stå for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

§ 4

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder blant annet drift og vedlikehold av tekniske anlegg og offentlige avgifter for fellesareal, antenneavgifter, vaktmestertjenester for fellesareal, renhold av fellesareal, kabel-tv og strøm i felles areal, vedlikehold og drift av fellesareal og lignende skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Driftskostnader som direkte kan henføres til boligseksjonene skal fordeles direkte til disse og omfattes ikke av sameiebrøken.

Forretningsførsel og evt. revisjonshonorar skal fordeles med 1/6 del på hver seksjon. Sameiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes må selv betale merutgiftene.

Kostnader som følger av parkering, herunder veibane (også tilkomst), måking fordeles etter sameiebrøken.

Styret kan fastsette at den enkelte sameier skal betale et a konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.
All innbetalt andel av felleskostnader vil følge seksjonen ved evt overdragelse til ny eier.

§ 5

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, bortsett fra innvendig vedlikehold av de enkelte bruksenheter som er den enkelte sameiers eget ansvar. Vedlikeholdskostnadene skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Utskiftning av dører og vinduer er den enkelte boenhet sitt ansvar og kostnad.

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

§ 6

Sameiet ledes av et styre bestående av 2 medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styrelederen skal velges særskilt. Det skal velges 1 varamedlem til styret. Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år.

§ 7

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet skal behandle følgende saker:
a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt
c) Valg
d) Andre saker nevnt i innkallingen
Hver seksjon har 1 - en - stemme.

§ 8

Sameierne plikter å følge husordensreglene.

§ 9

Disse vedtekter kan av sameiermøtet endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 10

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Bergen 24.oktober 2012

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2702260174 / Lisa Neteland, tlf. 92454147
Wallemsskogen 5E, 5165 Laksevåg
Gnr. 146, bnr. 77, snr. 5 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

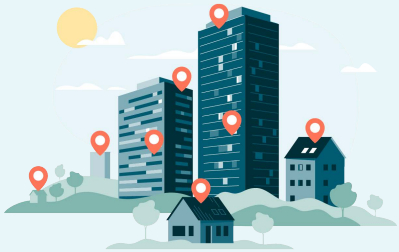
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2702260174
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler

911 88 793
henriette.orrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no