



aktiv.

Gravdalsveien 35C, 5165 LAKSEVÅG

Flott 2-roms selveier med garasje, heis og solrik balkong! En sjelden perle i 4. etg. - med alt du trenger, og litt til!



Eiendomsmeglerfullmektig | JR. PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 54 008,-
Omkostn.: Kr 82 450,-
Total ink omk.: Kr 3 326 458,-
Felleskostn.: Kr 2 349,-
Selger: Kristoffer Haugland Lian

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 51/54 kvm
Tomtstr.: 4165.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 185
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1505240360

Et godt sted å bo!

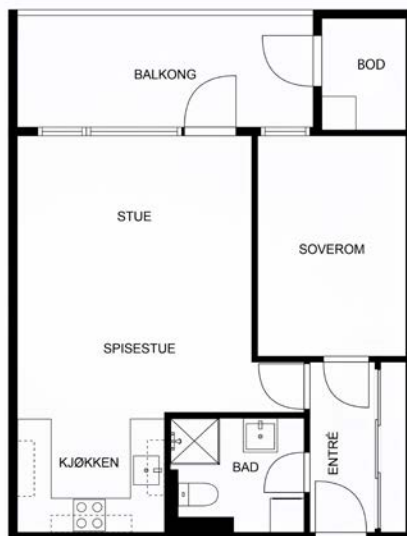
Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter ønsker velkommen til Gravdalsveien 35C!

Pen og gjennomtenkt 2-roms selveierleilighet i 4. etasje med heis, fast parkeringsplass og vestvendt balkong. Her bor du tilbaketrukket og rolig, men med kort vei til både sentrum og naturen. Leiligheten har god planløsning, romslig stue og fine kvaliteter.

Verdt å nevne:

Fast plass i felles garasje - heis rett til etasje
Vestvendt balkong med ettermiddagssol
God lagringsplass med stor garderobeløsning i entre
TV/internett inkludert i felleskostnadene
Kort vei til dagligvare, treningssenter og kollektiv
Fantastiske turområder rett utenfor døren
Rolig og etablert boområde

Velkommen til visning - husk å melde deg på!



ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Energiattest	45
Nabolagsprofil	51
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 51 m² Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,5m²), soverom(11,2m²), stue og kjøkken(27,8m²).

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig inngang(2,7m²).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 10,1m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4165.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser og plen.

Beliggenhet

Velkommen til Gravdalsveien 35C - en moderne og tilbaketrukket perle mellom fjord, fjell og sentrum

Dette er et hjem som kombinerer det beste av to verdener: nærhet til byen og et fredelig bomiljø med naturen rett utenfor døren. Her bor du i et veletablert nabolag der barnefamilier, unge voksne og turglade sjeler trives side om side. Selger beskriver området som stille og rolig - med kort vei til absolutt alt du trenger i hverdagen.

Gravdal er kjent for sitt lune og grønne preg, og boligområdet byr på en rekke praktiske og attraktive fasiliteter. Innen få minutters gange har du tilgang til Rema 1000, blomsterbutikk, frisør og MOVA treningssenter. Ønsker du flere shoppingmuligheter, ligger Laksevåg Senter kun en kort kjøretur unna - med butikker, apotek, serveringstilbud og helsetjenester.

Kollektivtilbudet er svært godt, med busstopp rett utenfor døren og hyppige avganger. Fra boligen er det omtrent tre minutters gange til holdeplass for linje 6 og 20, som frakter deg videre til Nesttun, Birkelundstoppen og sentrum. Når bussene klaffer, er du på Festplassen i Bergen på rundt 10 minutter. Praktisk og tidsbesparende - enten du pendler, studerer eller bare skal på bytur.

Barnevennligheten er også på plass - med både Nygårdslien barneskole, Holen skole og Laksevåg videregående innen komfortabel gangavstand. Et trygt og oversiktlig oppvekstmiljø med alt tilrettelagt for familien.

For deg som setter pris på friluftsliv og naturopplevelser, finnes det knapt en bedre plass å bo. Fra leiligheten har du kort vei til turstier, badeplasser og utsiktspunkt. Ta deg en rusletur til Kvarven fort med utsyn mot Askøy, eller gå videre til Lyderhorn og nyt utsikten over Bergen Vest, Sotra og fjordlandskapet. Du har også Lyreneset rett i nærheten - et idyllisk sted med grillplasser og havutsikt. Tennebekktjernet og Kanadaskogen når du enkelt til fots eller med buss, for bading, fiske eller lengre turer.

Sjøen ligger bare et steinkast unna, og det finnes både båtplasser og marina i nærområdet for deg som drømmer om livet på fjorden. I tillegg er det felles uteområder med benker og grillmuligheter rett bak sykkelboden - perfekt for lange sommerkvelder.

Solen skinner på balkongen fra ca. kl. 16.00 til 21.30 om sommeren, og gir rom for både avslapning og gode måltider ute. Her kan du virkelig senke skuldrene og nyte dagene - i grønne og rolige omgivelser, med byen i horisonten.

Gravdalsveien 35C er mer enn en adresse - det er et sted å lande, vokse og leve.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Valheim barnehage (0-5 år), 8 min gange

Sjøsprøyten barnehage (0-5 år), 9 min gange
Nygård barnehage (1-5 år), 11 min gange

Skoler:

Nygårdslie skole (1-7 kl.), 280 elever, 0.9 km / 14 min gange
Holen skole (1-10 kl.), 543 elever, 1.4 km / 19 min gange
Damsgård skole (1-7 kl.), 408 elever, 2.9 km / 7 min med bil
Laksevåg videregående skole, 850 elever, 0.5 km / 8 min gange

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning samt murpuss og maling.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sveisepapp/Sanarfil. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom - Overflate vegger og himling

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.
- Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.
- Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres.
- Riss/sprekker utgjør risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Våtrom - Overflate gulv

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.
- Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
- Minimumskrav for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
- Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør risiko for lekkasjer til tilstøtende rom.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut.
- Sluk må jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Byttet servantskap i 2023.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Nei.
- Er arbeidet byggemeldt?
- Nei.

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

- Ja, kun av faglært.
- Byttet varmtvannsbereder i hjørneskap på kjøkkenet og montert waterguard.
- Gefo rørservice A/S.

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

- Ja.

- Tilsyn av elektrisk anlegg i leiligheten utført av Eviny, juli 2024.

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

- Ja.

- Sameiet har høsten 2024 mottatt nabovarsel om at Gravidalsveien 37, som ligger foran blokken, skal renoveres.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Ja.

- Skjeggkre påvist i annen leilighet i sameiet i 2024. Har kartlagt med feller, og ikke funnet eller observert noen i denne leiligheten.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

4.etg: 51 m² BRA-i / 51 m² P-rom

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4.etg: Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,5m²), soverom(11,2m²), stue og kjøkken(27,8m²).

I tillegg medfølger 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

4.etg:

Entré | Inn døren venter en langstrakt og innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass til garderobeskap, kroker for yttertøy, skohyller og annet møblement, noe som gir deg mulighet til å skape en praktisk og innbydende velkomst.

Stue | God plass til flere møbleringssoner gir deg mulighet til å skape en funksjonell og

innbydende stue. Store vindusflater skaper en romslig og innbydende atmosfære.

Kjøkken | Vi trer inn i boligens lekre kjøkken med rikelig skap- og benkeplass! Ved kjøkkenet er det mulighet for å innrede med en romslig spisegruppe - perfekt for å huse større selskap! Kjøkkenet har en stilren innredning med slette fronter, to overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum og ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert keramisk platetopp og stekeovn.

Soverom | Soverommet er lyst og trivelig. Rommet er romslig og gir deg muligheten til å innrede etter dine personlige preferanser.

Bad | Rommelig og lyst bad - stil, funksjon og luksus i ett. Badet er utstyrt med toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, og fordelerskap til rørsystemet. Praktisk med opplegg for vaskemaskin - her er det rikelig med plass til klesvask!

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 120 liter. (2022)

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt overflater til ulike tidspunkter.
- Malt himling og listverk på badet.
- Montert nytt baderomsmøblement i 2023.
- Ny varmtvannstank i 2023

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen er tilknyttet garasje plass. Sameiet disponerer 10 utendørs parkeringsplasser. Kan leies for ett år av gangen etter søknad til styret. Disse plassene følger ikke leilighetene. Laget har felles infrastruktur for elbil-lading. Alle plassene i garasjen er tilrettelagt for elbil-lading. Lader kan leies eller kjøpes av firmaet som sameiet har avtale med.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP003409942

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonсен, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et årlig forbruk på ca. 7.000-8.000 kWh.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot. prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 12 233

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Inkludert i regnestykket for kommunale avgifter og utgjør kr. 3.246,-.

Formuesverdi primær

Kr 713 768

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 855 072

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

51 / 1976

Felleskostnader inkluderer

- TV/internett
- Vedlikehold
- Driftskostnader
- Renter lån
- Avdrag lån

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 349

Andel Fellesgjeld

Kr 54 008

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 45 898

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gravdalsveien 35

Organisasjonsnummer

989506137

Om sameiet

Sameiet Gravdalsveien 35 ble opprettet i 2006 og er et bofelleskap med 32 enheter. Vi holder til i Gravdalsveien 35 B og C på Laksevåg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16365537686

Lånebeskrivelse: DNB

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,15%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 54 007,52

Total saldo lån: 2 092 526,32

Innfrielsesdato: 31.12.2046

Fellesgjeld pr. 31.03.2025: 54 007,51

Total fellesgjeld for Sameiet Gravdalsveien 35 pr. 31.03.2025: 2 092 526,32

Regnskap/budsjett

Sameiets årsregnskap for 2023 viser inntekter på kr 643.317 mot budsjettert kr 640.000. Driftskostnadene endte på kr 564.143, noe lavere enn budsjettert kr 583.000. Regnskapet viser et årsresultat etter finansposter på kr 50.628. Etter overføringer endte disponert resultat på kr 63.051, som er overført til egenkapitalen. Per 31.12.2023 utgjorde egenkapitalen kr 313.495.

Sameiet budsjetterer med inntekter på kr 665.000 og driftskostnader på kr 602.500 for 2024. Det er lagt opp til et positivt årsresultat også for inneværende år.

Regnskapet er revidert uten merknader og godkjent av årsmøtet. Sameiet har god økonomisk kontroll og tilstrekkelige disponible midler etter tidligere refinansiering knyttet til vedlikeholdstiltak som maling av fasade og utskifting til LED-belysning.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene, forutsatt at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 185, seksjonsnummer 30 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/149/185/30:

03.02.1925 - Dokumentnr: 900047 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: GNR. 149, BNR. 237 SNR. 1-4.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1939 - Dokumentnr: 403821 - Elektriske kraftlinjer

I h.h.t. overekspropriasjonsskjønn

Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1952 - Dokumentnr: 404120 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1964 - Dokumentnr: 400955 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1968 - Dokumentnr: 400879 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:122

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2004 - Dokumentnr: 28773 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:101

samt for fremtidig utskilte parseller av bnr. 101

Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2006 - Dokumentnr: 1846 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2025 - Dokumentnr: 672273 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS
Org.nr: 930 567 795
Elektronisk innsendt

18.01.2006 - Dokumentnr: 1846 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/1976
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 32.

15.08.1917 - Dokumentnr: 900315 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:3
Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

22.04.1963 - Dokumentnr: 401663 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:693
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:185

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "Nybygg - Blokk/bygård/terrassehus" datert 28.04.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat og offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er regulert til "Boliger 1 etg./3. etg" og "Felles avkjørsel/garasje/P-plass".

Eiendommen følger kommuneplan med formål "ytte fortettingssone".

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 5290000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.09.1982

Dekningsgrad: 97,0 %

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290000)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290000](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290000)

PlanID: 40070000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG

BEBYGGELSESPPLAN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 24.12.1957

Dekningsgrad: 3,0 %

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070000)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070000](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070000)

PlanID: 40260000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES,

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 24.07.1964

Dekningsgrad: < 0,1 % (4039,8 m²)

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40260000)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40260000](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40260000)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 5290063

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 OG 192, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 200001843

Ikrafttrådt: 07.03.2002

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290063)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290063](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290063)

PlanID: 40070010

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, SIMONSVIK-WALLEM,
SJØKRIGSSKOLEVEIEN

Ikrafttrådt: 09.12.1969

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/
gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070010](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070010)

PlanID: 5290002

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 185, GRAVDALSVEIEN 35

Saksnr: 200105873

Ikrafttrådt: 09.01.2004

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/
gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290002](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=5290002)

PlanID: 40070008

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 122

Ikrafttrådt: 11.01.1966

Lenke: [https://www.arealplaner.no/bergen4601/
gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070008](https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=40070008)

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 71130000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK

Saksnr: 202224304

Dekningsgrad: 4,7 %

Lenke: [https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/
innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/202224304](https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/202224304)

PlanID: 71710000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149, BNR 49 MFL., SJØKRIGSSKOLEN

Saksnr: 202416842

Dekningsgrad: 1,7 %

Lenke: [https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/
innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/202416842](https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/202416842)

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Lenke: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 12,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - rød sone

Dekningsgrad: 12,3 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Lenke: <https://www.arealplaner.no/bergen4601/>

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=65110000](https://www.arealplaner.no/bergen4601/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4601&planidentifikasjon=65110000)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Lenke: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/202417461>

PlanID: 64090000
Plantype: 21
Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST
Saksnr: 202220469
Dekningsgrad: 44,5 %
Lenke: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/202220469>

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 40070005
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 OG 195, GRAVDAL, TILLEGGSPARSELLER
Planstatus: 3
Saksnr: 200510992
Lenke: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/200510992>

PlanID: 40070003
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL
Planstatus: 3
Saksnr: 200024950
Lenke: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/200024950>

PlanID: 40070009
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 MFL., SIMONSVIK OG WALLEM, NY VEI
Planstatus: 3
Lenke: <https://www.arealplaner.no/bergen4601/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4601&planidentifikasjon=40070009>

PlanID: 64150000
Plantype: 35
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK
Planstatus: 5 - Utgått/erstattet
Saksnr: 201419106
Lenke: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/201419106>

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 149/1207
Bygningsnr: 301300186

Endring: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 08.07.2024
Saksnr: 202314050

Eiendom: 149/1206
Bygningsnr: 301300178
Endring: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 08.07.2024
Saksnr: 202314050

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

54 007 (Andel av fellesgjeld)

3 244 008 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

81 100 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 450 (Omkostninger totalt)
93 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
96 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 326 458 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 337 358 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 340 158 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 450

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 45 000

Grunnpakke: 15 000

Markedspakke: 20 000

Oppgjørshonorar: 8 000

Foto: 8 000

Visninger/overtakelse per stk.: 2 500

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | JR. PARTNER

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

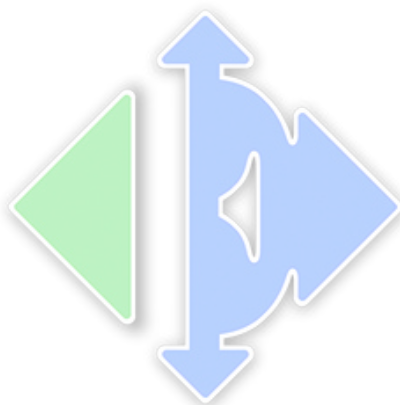
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

19.06.2025

Vedlegg

Leilighet
Gravdalsveien 35 C
5165 Laksevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:149, Bnr: 185
Hjemmelshaver:	Kristoffer Haugland Lian
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	4 165 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristoffer Haugland Lian
Befaringsdato:	04.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser og plen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning samt murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sveisepapp/Sanarfil. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 - 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 - 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 - 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Henning Egil Heggem

Kontaktperson: Henning Egil Heggem

Beliggenhet:

Boligen ligger på Gravdal, i området er det tilsvarende bebyggelse. Det er kort avstand til Laksevåg Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, her er det blant annet to dagligvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi), frisør, tannlege, vinmonopol med flere. Vestkanten ligger bare en kort kjøretur unna. Det er også kort vei til Elixia treningssenter og Nygårdsmyren med sitt idrettsanlegg. Det er fine turområder som bl.a. Nipedalen med badestrand, Kanadaskogen, Damsgårdsfjellet, Lyderhorn og Løvsstakken. Meget gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Flere barnehager, skoler, Laksevåg videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 989 506 137

Navn/foretaksnavn: SAMEIET GRAVDALSVEIEN 35

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 15.05.2006

Stiftelsesdato: 18.01.2006

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt overflater til ulike tidspunkter.
- Malt himling og listverk på badet.
- Montert nytt baderomsmøblement i 2023.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje	51	3	0	10	51	3
SUM BYGNING	51	3	0	10	51	3
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,8m²), bad/vaskerom(4,5m²), soverom(11,2m²), stue og kjøkken(27,8m²).

BRA-e:

Bod med utvendig inngang(2,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Merknader:**TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot innredning og vegg med rør (strøm, vann etc). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, to overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,1m².

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 120 liter.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Ingen 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det ble utført el.kontroll i 2024.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240360	

Selger 1 navn
Kristoffer Haugland Lian

Gateadresse	
Gravdalsveien 35C	

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5165

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505240360

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet servantskap i 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet varmtvannsbereider i hjørneskap på kjøkkenet og montert waterguard

Arbeid utført av

Gefo rørservice A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsyn av elektrisk anlegg i leiligheten utført av Eviny, juli 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har høsten 2024 mottatt nabovarsel om at Gravdalsveien 37, som ligger foran blokken, skal renoveres

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre påvist i annen leilighet i sameiet i 2024. Har kartlagt med feller, og ikke funnet eller observert noen i denne leiligheten

Document reference: 1505240360

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505240360

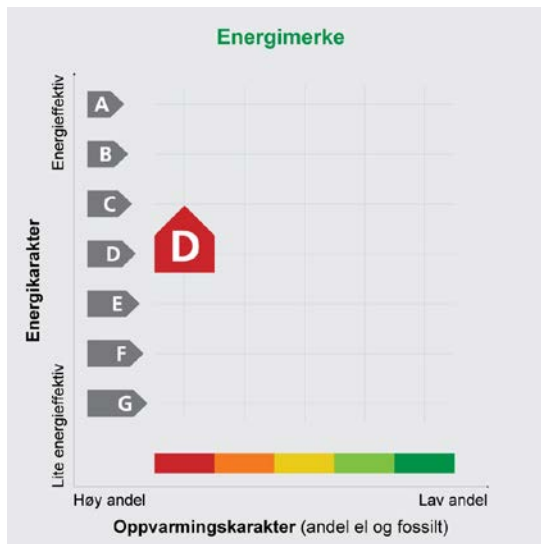
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Haugland Lian	3da0412acda78fc1b56f820f 5c11835296b7cc13	04.04.2025 08:45:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240360

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

Adresse	Gravdalsveien 35 C
Postnr	5165
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	149
Bnr.	185
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	23583216
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1374135
Dato	23.03.2022

Innmeldt av Kristoffer Haugland Lian



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

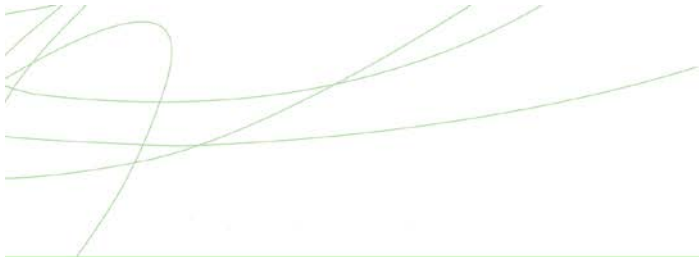
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

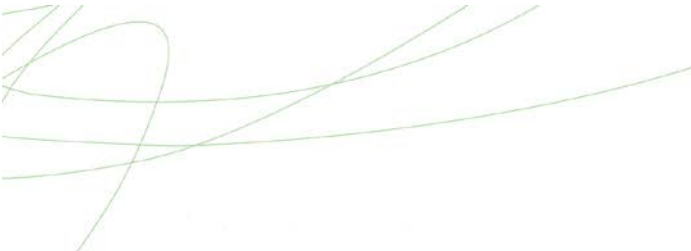
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

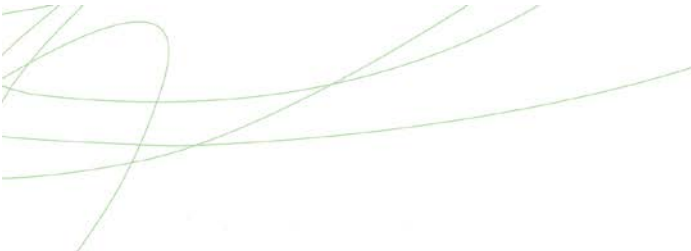


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gravdalsveien 35 C

Postnr/Sted: 5165 LAKSEVÅG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0402

Dato: 23.03.2022 18:18:21

Energimerkenummer: A2022-1374135

Ansvarlig for energiattesten: Kristoffer Haugland Lian

Energimerking er utført av: Kristoffer Haugland Lian

Gnr: 149

Bnr: 185

Seksjonsnr: 30

Festenr:

Bygnnr: 23583216

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Gravdalsveien 35C - Nabolaget Gravdal - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sjøkrigsskoleveien Linje 44	2 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 6.5 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 280 elever, 15 klasser	14 min 0.9 km
Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 37 klasser	19 min 1.4 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	7 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg og Bergen maritime VGS -...	5 min
--------------------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

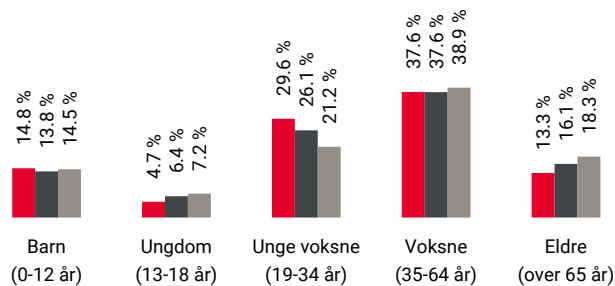
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

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) 128 barn	8 min 0.5 km
Sjøsprøyten barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Kiwi Laksevåg Senter	22 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Gravdal idrettsplass Fotball	3 min	0.2 km
	Lyngbø ballbinge Ballspill	8 min	0.6 km
	MOVA Laksevåg	4 min	
	Energi Treningssenter	22 min	

Boligmasse



33% enebolig
17% rekkehus
30% blokk
20% annet

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

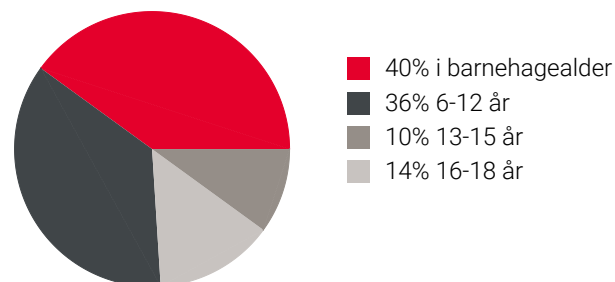
Sitat fra en lokalkjent



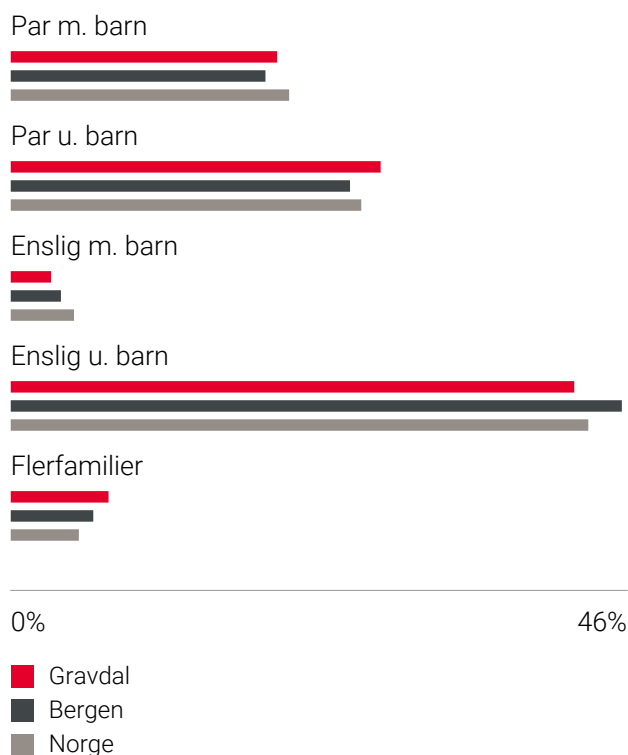
Varer/Tjenester

	Laksevåg Senter	22 min
	Apotek 1 Laksevåg	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

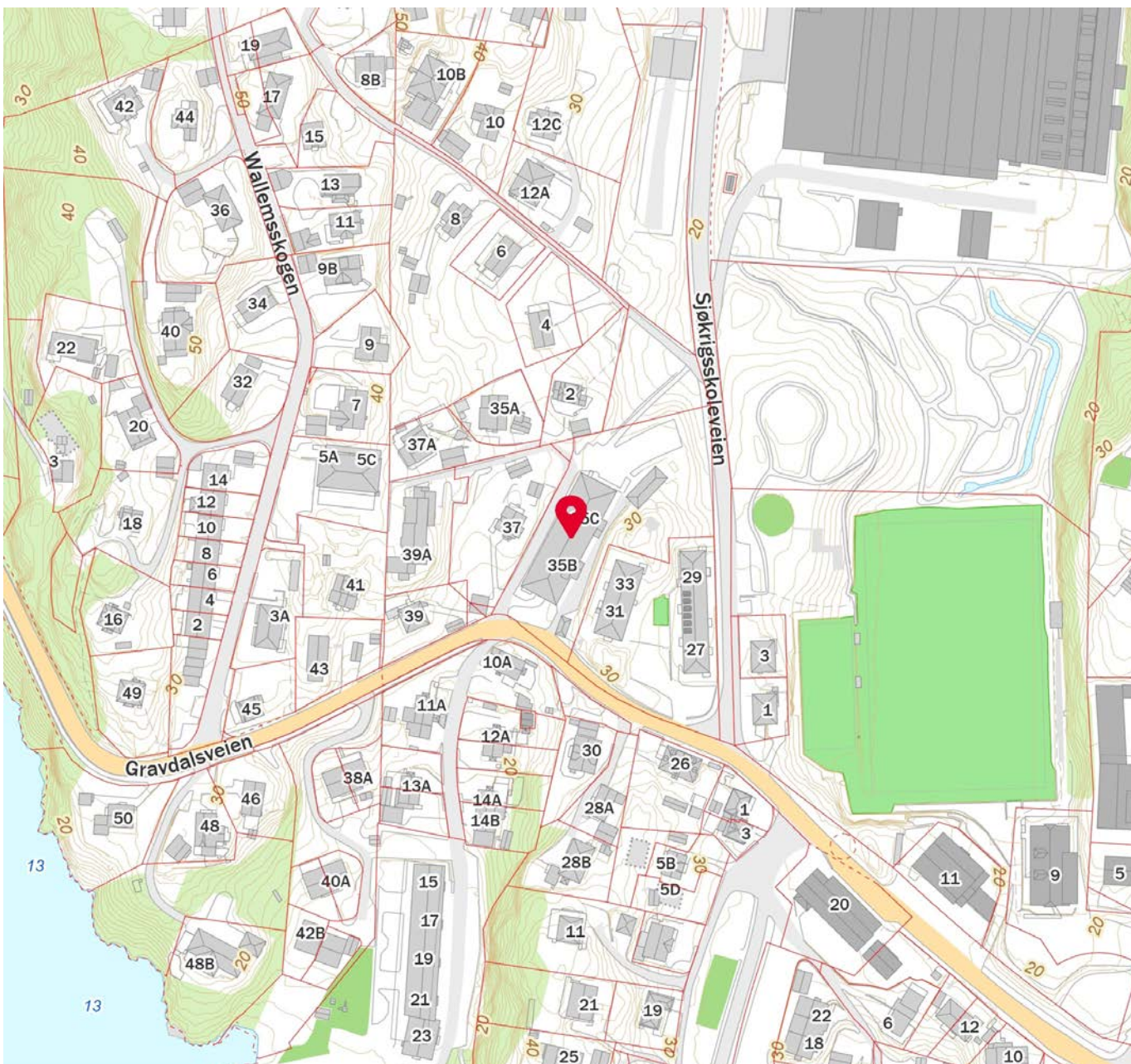
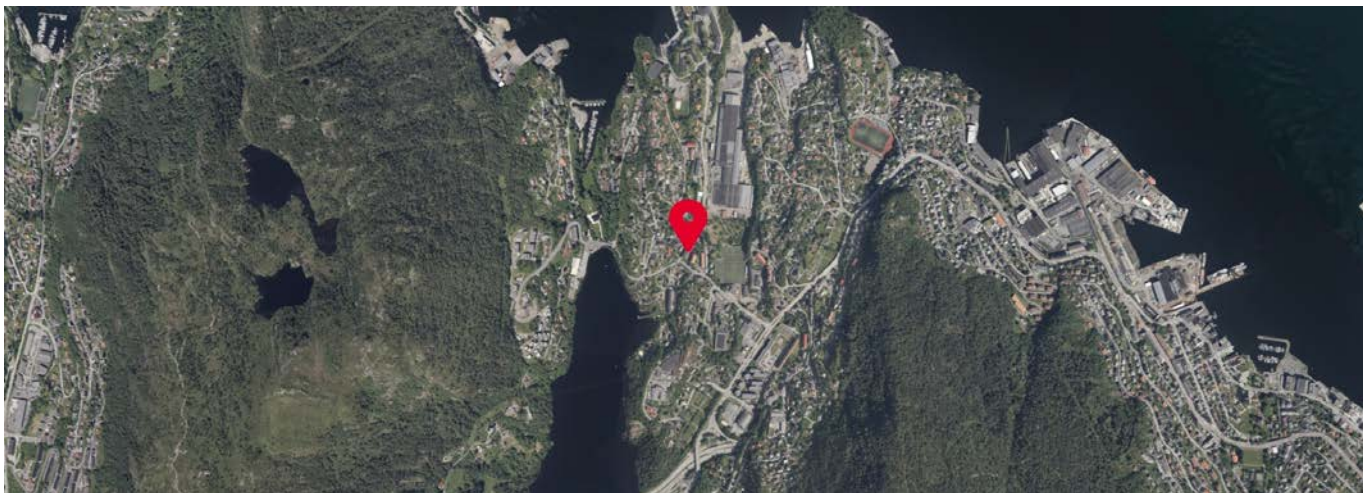


Familiesammensetning



Sivilstand

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





VEDTEKTER

for

Sameiet Gravdalsveien 35,
org. nr. 989 506 137

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 27.08.2004, endret 10.11.2005, og sist endret på årsmøtet 22.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er *Sameiet Gravdalsveien 35*. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.01.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 149, bnr. 185 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang, slik angitt i **vedlegg 1**. Seksjonerte tilleggsdeler, angitt i **vedlegg 2**, omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels arealslik angitt i **vedlegg 3**.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett 2-1

Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle salg, overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Sameiet følger eierseksjonslovens § 23 som kan sette begrensninger for kjøp og erverving av boligseksjon(er).



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren rett til å bruke sin bruksenhet og fellesareal må skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel 5 § 25.

3-2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 32 parkeringsplasser i fellesgarasje for leilighetene.
- 10 utendørs parkeringsplasser for utleie etter søknad til styret
- 6 parkeringsplasser for gjester

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-3 Kostnader til vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg

Kostnader til drift og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg/parkeringsplasser tillagt bruksenheter i sameiet som tilleggsdel, fordeles forholdsmessig pr. plass mellom sameiere som har slik parkeringsplass

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Sameiet følger eierseksjonsloven §25 om ladepunkt for el-biler og hybridbiler. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet følger eierseksjonsloven § 26 andre ledd for parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten etter eierseksjonsloven § 32 og § 33 som presiserer hva som faller innenfor vedlikeholdsarbeidet for hver enkelt seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like i henhold til presisering av hva som faller innenfor vedlikeholdsarbeidet til sameiet som helhet i eierseksjonsloven § 32 og § 33.



(2) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform6-1

Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Særskilte regler for kostnader til parkeringskjeller, se punkt 4.3.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravets beløp følger loven.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Styret kan pålegge salg av en seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 38. Styret kan pålegge erververen å selge en boligseksjon i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

**7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

Sameiet forholder seg til §ene under eierseksjonsloven kapittel 7 for styret.

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Plikt til å ha et styre og styrest sammensetning, tjenestetid og vederlag følger § 54 og 55.

8-2 Styremøter

Styremøter holdes i henhold til § 56.

8-3 Styrets oppgaver

Styret sine oppgaver følger av § 57.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styrets beslutningsmyndighet er bestemt av § 58.

8-5 Inhabilitet

Inhabilitet er beskrevet i § 59.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styrets representasjonsadgang og ansvar er i henhold til § 60.

9. Årsmøtet

Sameiet forholder seg til §ene under eierseksjonsloven kapittel 6 for årsmøtet.

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Sameiet følger eierseksjonsloven § 40.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte holdes i henhold til eierseksjonsloven § 41.

(2) Ekstraordinært årsmøte holdes etter § 42.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i henhold til § 43.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker etter § 44 og 45.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Hvem som har rett til å delta på årsmøtet følger av § 46.



9-6 Møteledelse og protokoll

Ledelse av årsmøtet følger av § 47.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Slik beregning og opptelling følger av § 52.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas etter § 49.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Dette vil følge av § 50.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Slike beslutninger blir tatt i henhold til § 51.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om vilkårene i § 48 er oppfylt.

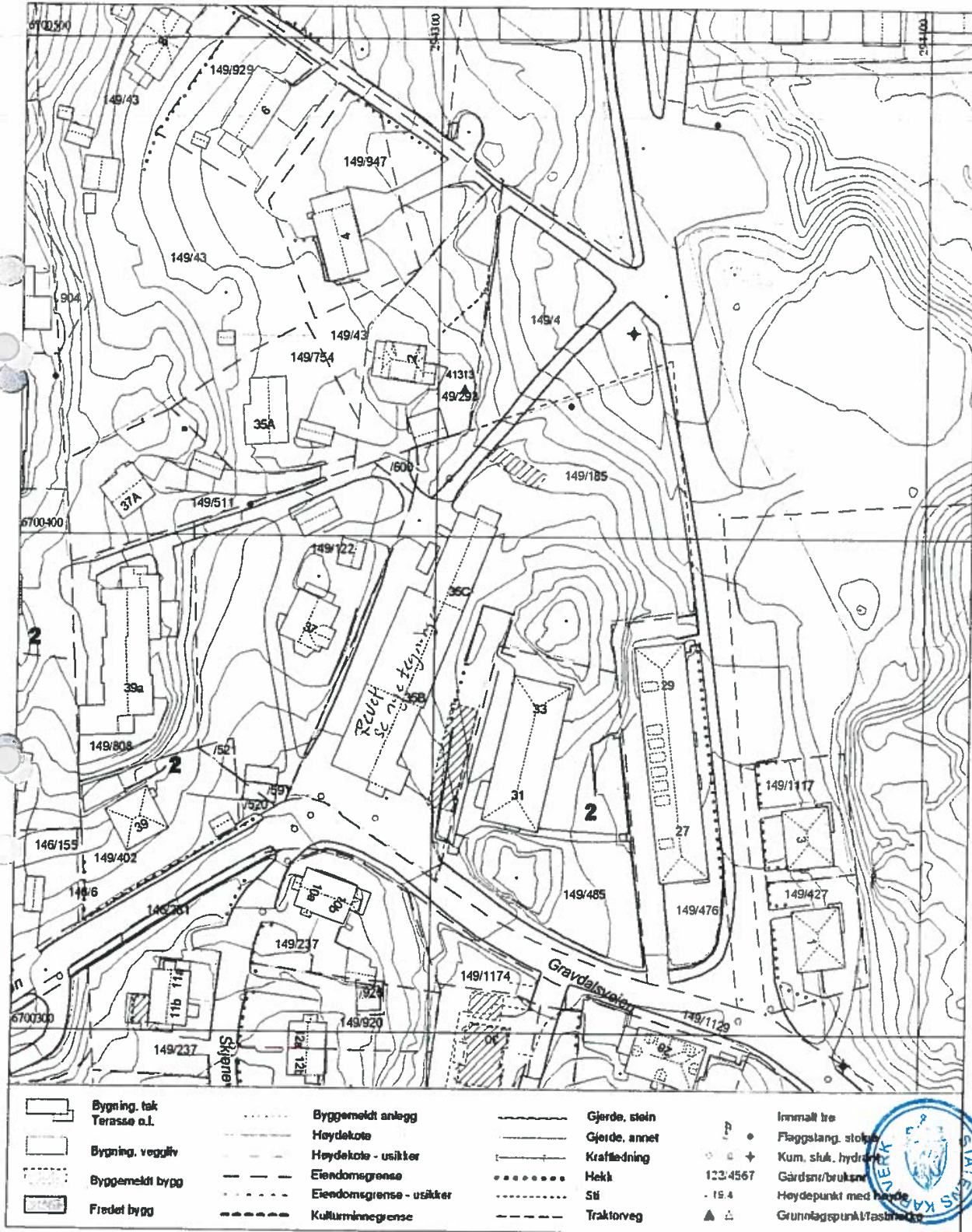
10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017. Loven finner man på [lovdata](https://lovdata.no)



Dato: 04.08.2005

Kartareal: 4165 m²



Vall. 1 av 8

Floor plan of the second floor of the building. The plan shows a central hallway labeled "FALLS PARKERING." with rooms numbered 1 through 32. The rooms are arranged in a grid-like fashion, with some rooms having additional labels such as "REST ROOM" and "TOILET". The plan also shows a staircase and a door labeled "EXIT".

Rooms and their locations:

- Room 1: Top left corner.
- Room 2: Top left, below Room 1.
- Room 3: Top left, below Room 2.
- Room 4: Top left, below Room 3.
- Room 5: Top left, below Room 4.
- Room 6: Top left, below Room 5.
- Room 7: Top left, below Room 6.
- Room 8: Top left, below Room 7.
- Room 9: Top left, below Room 8.
- Room 10: Top left, below Room 9.
- Room 11: Top left, below Room 10.
- Room 12: Top left, below Room 11.
- Room 13: Top left, below Room 12.
- Room 14: Top left, below Room 13.
- Room 15: Top left, below Room 14.
- Room 16: Top left, below Room 15.
- Room 17: Top left, below Room 16.
- Room 18: Top left, below Room 17.
- Room 19: Top left, below Room 18.
- Room 20: Top right corner.
- Room 21: Top right, below Room 20.
- Room 22: Top right, below Room 21.
- Room 23: Top right, below Room 22.
- Room 24: Top right, below Room 23.
- Room 25: Top right, below Room 24.
- Room 26: Top right, below Room 25.
- Room 27: Top right, below Room 26.
- Room 28: Top right, below Room 27.
- Room 29: Top right, below Room 28.
- Room 30: Top right, below Room 29.
- Room 31: Top right, below Room 30.
- Room 32: Top right, below Room 31.

Other features:

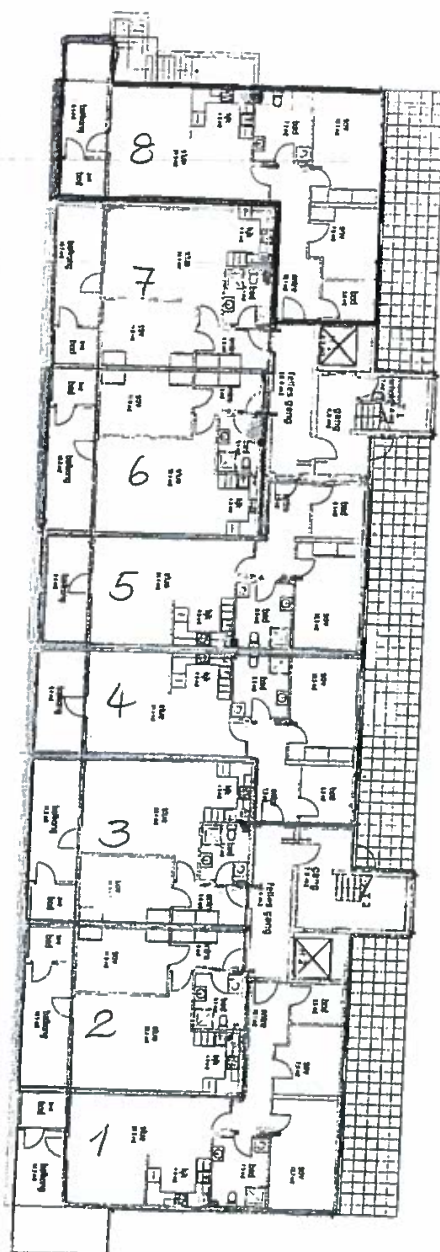
- Restroom (REST ROOM) located near Room 12.
- Restroom (REST ROOM) located near Room 21.
- Staircase located near Room 1.
- Door labeled "EXIT" located near Room 19.

FELLOWS PARKERING.

Gravdalsveien 35
Byggeår 2005
Gnr. 149 bnr.185
Seksjonene 1 – 32
Tegninger 1:100

[illegible]

Gravdalsveien 35
Byggetår 2005
Gnr. 149 bnr.185
Seksjonene 1 – 32
Tegningnr 1:100



Segment	Length	Segment	Length	Segment	Length	Segment	Length
Segment 8	101	Segment 7	102	Segment 6	103	Segment 5	104
Length: 101		Length: 102		Length: 103		Length: 104	
Segment 101		Segment 102		Segment 103		Segment 104	
Length: 101		Length: 102		Length: 103		Length: 104	
Segment 149		Segment 149		Segment 149		Segment 149	
Length: 149		Length: 149		Length: 149		Length: 149	
Segment 185		Segment 185		Segment 185		Segment 185	
Length: 185		Length: 185		Length: 185		Length: 185	
Segment 35		Segment 35		Segment 35		Segment 35	
Length: 35		Length: 35		Length: 35		Length: 35	

*Varmluftsbereder
Tef-skap
Stoppkran*



Vol 4 as 8

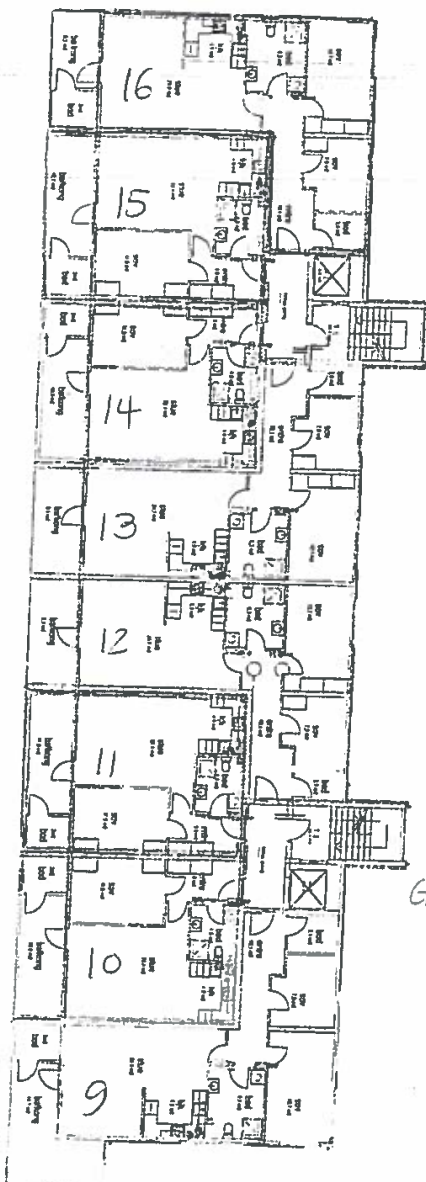
Seleksjonsplan 1, etasje		Seks 01	
Arbeidslogging NCC Bolig AS Prosjekt: Prosjekt nr. 1234 Bolig, tel: 55 77 34 00 Fax: 55 77 34 01 NCC Construction AS - Bygg Bømen Prosjekt: Prosjekt nr. 5678 Bolig, tel: 55 77 34 00 Fax: 55 77 34 01 331204 / Gravel Bolig			
Ark. / LNK arkitekt AS - Pbl 4121 Drønnen, 5253 Bergen tel: 55 77 34 00 Fax: 55 77 34 01 ØIB - Jacobson Frostehj Thom. - St. Jostedveien 6, 5023 Bergen tel: 55 33 04 00 Fax: 55 32 37 89 RYV nr. - Clay Gravel AS - Rindalskollen 1214, 5025 Bergen tel: 55 54 69 80 Fax: 50 54 69 81 RYV nr. - Hensland AS - Pbl 4121 Drønnen, 5253 Bergen tel: 55 70 67 70 Fax: 55 20 67 80 PDE - Bergen Enekt AS - Toldeveggen 2, 5724 Vælan tel: 40 05 87 40 Fax: 40 05 87 41			
LINK arkitekt as Prosjekt: Prosjekt nr. 1234 Bolig, tel: 55 77 34 00 Fax: 55 77 34 01 Seleksjonsplan 1, etasje Seks 01			

149/185
2. etg

Gravdalsv. 35c

Gravdalsveien 35
Byggetår 2005
Gnr. 149 bnr. 185
Seksjonene 1-32
Tegninger 1:100

Gravdalsv. 35b



Seksjon 16 Leilighet 201 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 15 Leilighet 202 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 14 Leilighet 203 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 13 Leilighet 204 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 12 Leilighet 205 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 11 Leilighet 206 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 10 Leilighet 207 Gnr. 149 bnr. 185	Seksjon 9 Leilighet 208 Gnr. 149 bnr. 185
--	--	--	--	--	--	--	---

Varmtvannsbereider
GfL-skapp
Stoppekran



Vell. 5 av 8

Seksjoneringsplan 2. etasje			
Ark. 178	Byggetår	Ark. 178	Saksj. 02
Dato: 13.03.05	Byggetår	Ark. 178	Saksj. 02
Arbeidslegning			
NCC Bolig AS			
Prosjektleder: NCC Bolig AS, 11.03.05			
NCC Construction AS - Bygg Bergen			
Prosjektleder: NCC Construction AS, 11.03.05			
331204 / Gravdalsv. 35			
ARK - LINK arkitekt AS - PB 4121, Bergen, 5025 Bergen			
Tel: 55 57 34 00, Fax: 55 57 34 01			
RIB - Jacobson Prosjekt Team - 81 Jacobsonsgate 9, 5025 Bergen			
Tel: 55 57 34 00, Fax: 55 57 34 01			
RIVIER - City Group AS - Skarvveien 121/4, 5025 Bergen			
Tel: 55 54 69 60, Fax: 55 54 69 61			
RIVIER - Hagerud AS - PB 4121, Bergen, 5025 Bergen			
Tel: 55 57 34 00, Fax: 55 57 34 01			
RIVIER - Hagerud AS - PB 4121, Bergen, 5025 Bergen			
Tel: 55 57 34 00, Fax: 55 57 34 01			
RIVIER - Hagerud AS - PB 4121, Bergen, 5025 Bergen			
Tel: 55 57 34 00, Fax: 55 57 34 01			

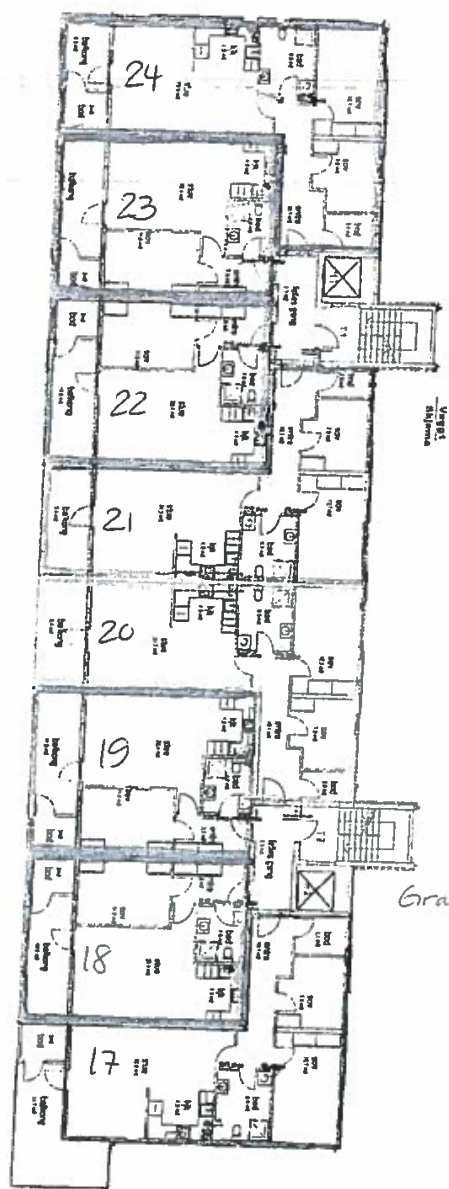
149/185

3. etg.

Gravdalsv. 35c

Gravdalsveien 35
Byggår 2005
Gnr. 149 bnr. 185
Seksjonene 1 - 32
Tegninger 1:100

Gravdalsv. 35b



Varmtvannsblander
GJL-skjup
Sløppekran

- Seksjon 24
Leilighet 301
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 23
Leilighet 302
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 22
Leilighet 303
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 21
Leilighet 304
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 20
Leilighet 305
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 19
Leilighet 306
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 18
Leilighet 307
Gnr. 149 bnr. 185
- Seksjon 17
Leilighet 308
Gnr. 149 bnr. 185



Veall Gau 8

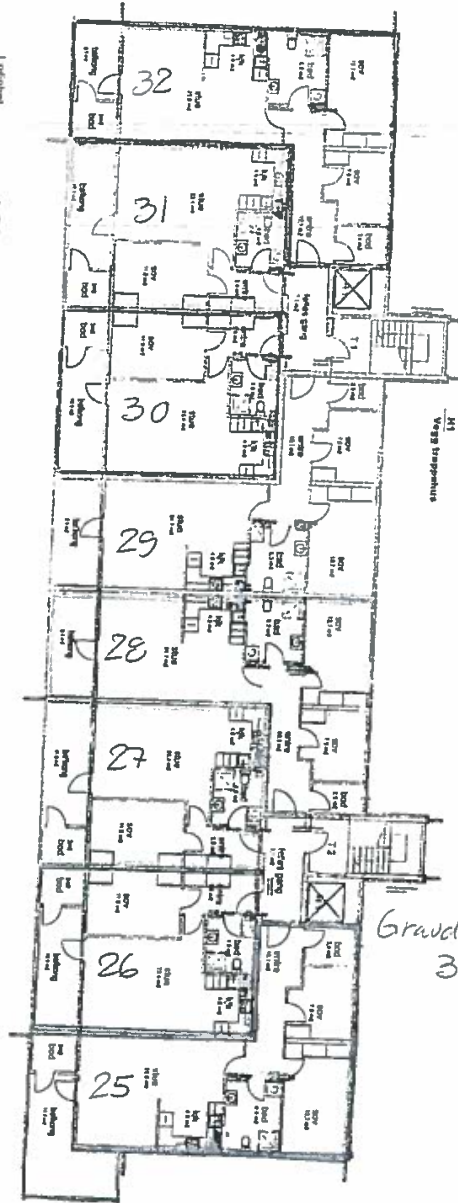
Arbeidslegning NCC Bolig AS Prosjektleder: H. Madsen, Tlf. 31 20 21 00 / Fax: 31 30 21 01 NCC Construction AS - Bygg Bergen Prosjektleder: H. Madsen, Tlf. 31 20 21 00 / Fax: 31 30 21 01 331204 / Gravdal Bolig			
ARK - LINK arkitekt AS - PO 4121, Drogden, 5833 Bergen Tlf. 35 57 34 00 / Fax: 55 57 34 01 P/B - Jacobson Prosjekt Team - St. Jacobsstr. 8, 5008 Bergen Tlf. 35 33 64 00 / Fax: 55 32 38 88 H/V rev. - L&W Gravdal AS - Sandebachveien 12/14, 5025 Bergen Tlf. 35 54 80 80 / Fax: 55 54 00 81 H/V vent. - Hordal AS - P/B 4 Hordal, 5818 Bergen Tlf. 35 20 87 70 / Fax: 55 20 87 80 R/E - Bergen Elektrik AS - Toldbodveien 2, 5824 Vestan Tlf. 40 00 57 40 / Fax: 40 00 57 41			
LINK arkitekt AS Prosjektleder: H. Madsen, Tlf. 31 20 21 00 / Fax: 31 30 21 01 331204 / Gravdal Bolig			
Seksjoneringsplan 3.etg Seksj 03			
Seksjoneringsplan 3.etg Seksj 03			

149/185
4. etg.

Gravdalsv. 35c

Gravdalsveien 35
Byggår 2005
Gnr. 149 bnr. 185
Seksjonene 1 - 32
Tegninger 1:100

Gravdalsv.
35b



Seksjon 32
Leilighet 401
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 31
Leilighet 402
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 30
Leilighet 403
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 29
Leilighet 404
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 28
Leilighet 405
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 27
Leilighet 406
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 26
Leilighet 407
Gnr. 149 bnr. 185

Seksjon 25
Leilighet 408
Gnr. 149 bnr. 185

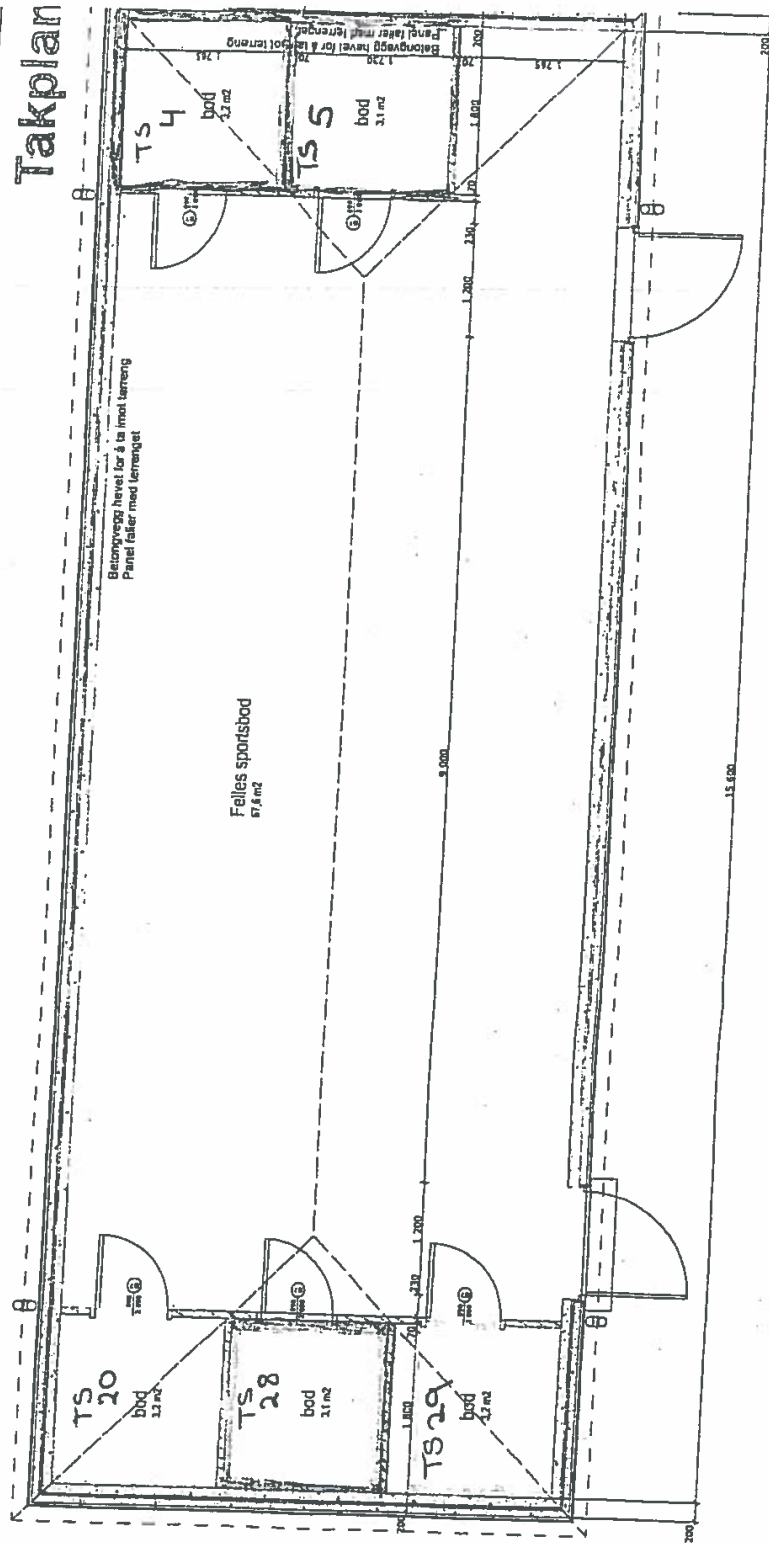
Varmtvannsbredder
El-skapp
Stoppekran



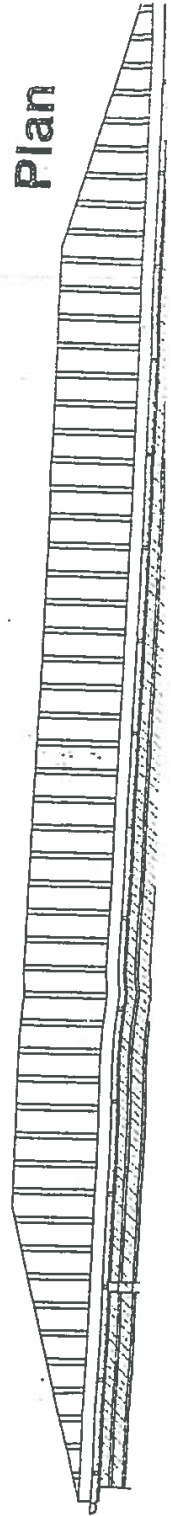
Vedl. 7 av 8

Gravdalsveien, 35
Byggetår 2005
Gnr. 149 bnr. 185
Seksjonene 1 - 32
Tegninger 1:100

Takplan



Plan



149/185

Løftplan

Vill. 8a08

LINK arkitekter Bergen AS
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200105873/79
THFO

Emnekode

NYBY – 5210

Dato

28.04.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plh § 99 nr 1

Gnr 149	Bnr 185
Tiltakets adresse	Gravdalsveien 35
Tiltakets art	Nybygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	NCC Bolig AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 20. 04. 2006.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200105873.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Thorbjørn Førde
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200105873

Side 1 av 1

2005 14600

NCC bolig - Bergen
Postboks 6104
5892 BERGEN

Begjæring om
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

TINGLYST
18 JAN. 2006

Dagboknr. 1846

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
Kommunenr. 1201 Kommunens navn BERGEN Gnr. 149 Bnr. 185 Feste nr. Snr.
BERGEN BYFOGDEMBETE

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2: 980390020 Navn: NCC Bolig - Bergen Ideell andel 3): 1/1

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	75	0	13	B	72	0	25	B	75	0	37				49			
2	B	51	0	14	B	51	0	26	B	51	0	38				50			
3	B	51	0	15	B	51	0	27	B	51	0	39				51			
4	B	64	0	16	B	75	0	28	B	72	0	40				52			
5	B	64	0	17	B	75	0	29	B	72	0	41				53			
6	B	51	0	18	B	51	0	30	B	51	0	42				54			
7	B	51	0	19	B	51	0	31	B	51	0	43				55			
8	B	75	0	20	B	72	0	32	B	75	0	44				56			
9	B	75	0	21	B	72	0	33				45				57			
10	B	51	0	22	B	51	0	34				46				58			
11	B	51	0	23	B	51	0	35				47				59			
12	B	72	0	24	B	75	0	36				48				60			
Sum tellere:								1976	= nevner:	1976									

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 12.09.05 Utstederens underskrift: Kåre Petter Solhaug

Nr. 703034e Sem & Stenersen Arkom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF
5/1-06 Thomas Johnsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameielemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

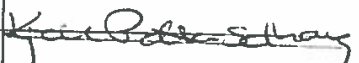
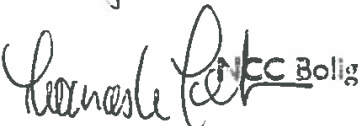
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

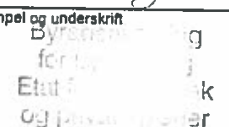
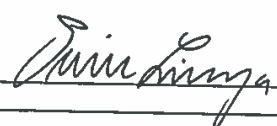
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

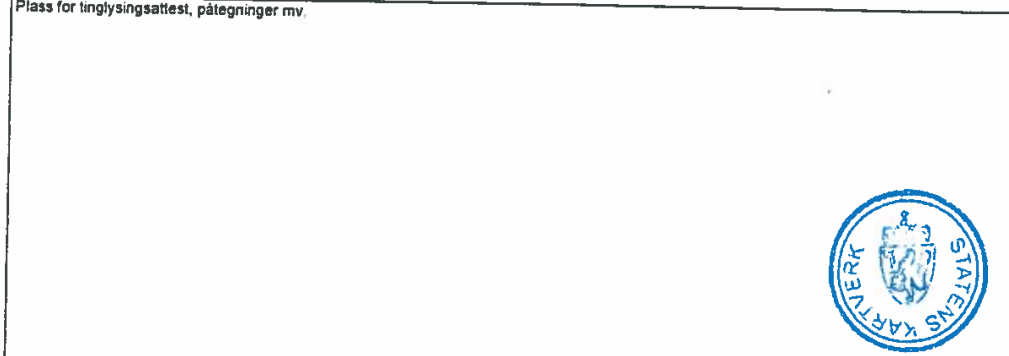
7. Underskrifter

Sted, dato Bergen 12.09.05 5/11-06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)   ihht fullmakt  Thomas Johnsen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) 
--	---	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. Bnr. Feste nr. Snr. Kommune	
149 185	Bergen
Dato	Stempel og underskrift
13/1 - 2006	 

Noter: - Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. - B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner. - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. - Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.
--

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
 

Dato	Utlsteders underskrift
12.09.06	 Thomas Johnsen
Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo, 5-1998/3-2004 RF NCC Bolig AS	



Husordensregler for

Sameiet Gravdalsveien 35

1

1. Bruk av leiligheten

- 1.1. **Generelt:** Leilighetene skal kun brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres ulempe.
- 1.2. **Støy:** Volumet på radio, TV, PC eller annet lydanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Bruk før og etter disse tidspunktene skal dempes. Det er ikke tillatt å banke eller å bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00, mandag til lørdag. Banking og boring er ikke tillatt på søndager og på offentlige helligdager. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold i leiligheter bør styret varsles.
- 1.3. **Innvending vedlikehold:** Alt innvending vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte seksjonseier (ref. Sameieloven § 32). Dette inkluderer blant annet vannkraner, WC, servanter, hvitevarer, elektrisk anlegg, synlige rørledninger og sluk.
- 1.4. **Vasker, sluk og rør:** Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping av rør skal ikke tømmes i avløp. Til WC må det kun brukes toalettpapir. Alt annet kan ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk med jevne mellomrom og bruk gjerne egnet avløpsmiddel som løser opp fett og belegg uten å skade avløp.
- 1.5. **Frostskader:** Alle leiligheter må holdes oppvarmet for å unngå at vannet fryser. Frostskader på rør- og sanitæranlegg som skyldes manglende oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for. Dette gjelder også ved fravær, flytting eller lignende.
- 1.6. **Lekkasjer og stoppekran:** Dersom rør/kraner springer og stoppekran ikke straks kan stenges, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet hvis mulig. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet i leiligheten er. Ved lekkasjer skal styret varsles om omfang av lekkasje og skader.
- 1.7. **Elektrisk anlegg:** Hver eier plikter å holde elektriske ledninger og apparater i god stand. Monteringsarbeider i forbindelse med elektrisk

- 1.8. anlegg skal utføres av godkjent elektrofirma og samsvarserklæring skal kunne fremlegges. Dette gjelder ikke arbeid som etter loven kan installeres av ufaglærte. Husk at dårlig vedlikehold eller feil bruk- og montering av elektrisk materiell kan forårsake brann.
- 1.9. **Lufting:** Lufting av leiligheten må bare skje gjennom ventiler, avtrekksvifte (på kjøkken), vinduer eller balkongdøren. Det er ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdøren i korridoren. Avtrekksviften på kjøkkenet fungerer også som grunnavtrekk for leiligheten/badet og er ment å være i drift hele døgnet. Avtrekksviften skal vedlikeholdes av leilighetseier i henhold til produsentens anbefaling.
- 1.10. **Tøking, lufting, risting av tøy:** Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til ulempe og sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær eller tøking av klær er tillatt på balkong, men bør ikke være synlig eller sjenerende. Det er ikke tillatt å bruke tørkesnorer over balkongkanten.
- 1.11. **Skadedyr:** Seksjonseier skal melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, sølvkre, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

2. Brannvern og brannfarlige gjenstander

- 2.1. **Ansvar:** I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal styre sørge for at sameiets fellesområder er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Hver enkelt sameier er selv ansvarlig for å ha til å ha tilgjengelig brannvernutstyr i egen seksjon. Utstyret må være lett tilgjengelig, og vedlikeholdt. Seksjonseier er ansvarlig for at beboer/eier/leietaker er opplært i bruk av utstyret.
- 2.2. **Utstyr:** Det skal være installert minst en røykvarsler i hver leilighet. Det er svært viktig at røykvarslerne ikke tildekkes eller frakobles. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Bytt gjerne batteriet i røykvarsleren på "Røykvarslerens dag 1. desember" årlig. Brannslange er plassert i



- 2.3. kjøkkenskapet (under vasken) og skal være lett tilgjengelig og tilkoblet vann. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene skal dette umiddelbart meldes til styre.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
- 2.4. **Evakuering i tilfelle brann:** Alle beboere skal i tilfelle brann umiddelbart gå ut av leilighetene. Heisene skal ikke brukes ved brann eller brannalarm. Bruk trappene. Møtestedet for alle ved en eventuell evakuering er på parkeringsplassen ved nordenden av blokken.
- 2.5. **Aktiviteter som kan føre til brann:**
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt, verken i bolig, i boder, garasje, sykkelbod, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys o.l. Det kreves spesielt varsom bruk av varmekilder, eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn o.l. Åpen flamme i fellesganger og garasje er ikke tillatt.
- 2.6. **Røyking:** Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjanse for andre.
- 2.7. **Grilling:** Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill på balkonger, terrasser eller utenfor leiligheter i 1. etasje. Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen balkong. Grilling på fellesarealer er tillatt mot at det ryddes opp umiddelbart etter endt bruk. Unngå at røyk blir til sjanse for andre seksjoner. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk og oppbevaring av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Eier er ansvarlig for vedlikehold av grill og gassledning. I garasjeanlegget er det totalforbud mot oppbevaring av beholdere med brennbar gass.
3. **Utleie og utlån av leiligheten**
- 3.1. **Ansvar:** Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som disponerer bruken av leiligheten. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller deler av leiligheten.
- Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet at husordensreglene overholdes av beboerne i leiligheten. Leilighetseieren skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren blir presentert gjeldende husordensregler ved overtakelse av leieforholdet. Ved langtidsleie (framleie) av leiligheten skal dette godkjennes av styret.
- 3.2. **Utleie av parkeringsplass:** Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette p.g.a. adgangskontroll til garasjeanlegget.
4. **Utvending fasade**
- Ensartet fasade:** Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder kan kun males i godkjent farge. Det er ikke tillatt å endre fasaden, bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret. Alle tiltak som ønskes utbedret skal godkjennes av styret.
- 4.1. **Balkong:** Balkonger regnes som sameiets fellesareal og er en del av fasaden. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Hver leilighet har likevel bruksretten til sin balkong. Balkonger må holdes rene slik at det ikke renner ned smuss i forbindelse med regnvær. Hver seksjonseier er ansvarlig for at sluket på balkongen ikke er tildekket. Ved legging av dekke på balkonggulv må hellingen være lik opprinnelig helling og legging av dekke skal ikke være til sjanse for andre beboere.
- 4.2. **Vinduer:** Vinduer regnes som sameiets fellesareal og er ikke tillatt å skifte uten godkjenning fra styret.
- 4.3. **Pålegg om maling/ beising:** Styret kan pålegge eieren å male/ beise de deler av fasaden innvendig som enkelt kan nås fra balkongen eller framsiden av leiligheten i 1. etg.
5. **Bruk av fellesarealer innvendig**
- 5.1. **Fellesrom og fellesarealer:** Fellesrom og fellesarealer som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang, skal ikke brukes til lagring av eiendeler, med mindre dette er godkjent av styret. Det skal heller ikke pyntes i fellesganger på en måte som vil kunne hindre fri rømningsvei..
- 5.2. **Inngangsparti, trappeoppganger og korridorer:** Personlig utstyr (sykler, barnevogn, kjelker, sko o.l.) kan ikke



plasseres i inngangsparti, trappeoppgangene eller i korridorene, grunnet krav om fri rømningsvei i tilfelle brann. Disse må plasseres i egne leiligheter, boder eller i sykkelboden.

- 5.3. **Rengjøring:** Rengjøring av egen inngangsdør og dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave. Korridorer må holdes ryddige og fri for personlig utstyr som er til hinder for ukentlig rengjøring.

6. Dører, vinduer og garasjeport

- 6.1. **Ytterdører:** Ytterdørene skal holdes lukket og låst.
Dører skal ikke stå åpne for lufting. Dør til bosshuset, sykkelboden og kjelleren skal alltid holdes låst.
- 6.2. **Seksjons-Inngangsdører:** Seksjonseier oppfordres til å merke døren til seksjonen med beboers navn.
- 6.3. **Porttelefon:** Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang til bygningen. Loddseiere, selgere eller uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget. Enhver selger skal møtes i hovedinngangen og forsikre seg om at ikke ferdes på egen hånd i bygget. Hver beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn.
- 6.4. **Garasjeporten:** Garasjeporten og nødutgangen i enden av garasjen skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.
- 6.5. **Ulåste dører:** Dersom dører eller porter ikke går i lås (teknisk feil) må dette meldes til styret snarest.

7. Elektrisk anlegg

- 7.1. **Stikkontakter:** Stikkontakter på fellesareal skal ikke brukes til private formål uten godkjenning fra styret.
- 7.2. **Feilmelding:** Eventuelle feil på elektrisk anlegg, branntrykknapp eller heiser skal umiddelbart meldes til styret.
- 7.3. **Teknisk rom:** Døren til hovedtavlen skal alltid holdes låst.

8. Garasjeanlegget og utvendig parkering

- 8.1. **Garasjeanlegget:** Garasjeanlegget er regnet som fellesareal, der hver leilighetseier har bruksretten til sin oppdelte parkeringsplass og bod (for de som har bod).

- 8.2. **Parkering og bruk:** Parkering og bruk skal foregå innenfor oppdelt areal og skal ikke være til hinder for andres fremkommelighet og parkering.

- 8.3. **Montering på vegger:** Det skal ikke bores eller skrues i betongen, eller foregå montering på vegger uten godkjenning fra styret. Løse skap/hyller kan brukes, så fremt at dette kan plasseres innenfor parkeringsplassen og ikke er til hinder for andres fremkommelighet. Seksjonseiere med større biler må særlig vurdere om det er plass til lagring på egen plass uten at det skaper utfordringer for andres tilkomst til sin plass. Tiltak som ønskes utbedret skal godkjennes av styret.

- 8.4. **Omdisponering:** Styret kan etter vedtak omdisponere parkeringsplasser etter behov for bevegelsestrengende.

- 8.5. **El-bil ladning:** Seksjonseier har mulighet for å montere el-bil veggleder på sin parkeringsplass. Det skal benyttes ladestasjon av merket ZAPTEC PRO eller en type som er fullt kompatibel og kan anbefales for integrering av ZAPTEC AS.

- 8.6. **Utendørs parkering:** Det er avsatt og merket 6 korttidsparkeringsplasser, som kan benyttes av beboernes gjester. Parkeringsplassene merket 1 t.o.m. 10 er plasser ment for utleie til beboere eller eksterne som trenger ekstra parkeringsplass og skal normalt ikke benyttes av andre beboere. Tildeling av en slik plass får en ved å søke til styret. Hvis ekstra merking av leid parkeringsplass ønskes, vil dette anskaffes av styret for leietakers regning. Plasser som ikke er utleid kan benyttes til korttidsparkering av beboere eller som ekstra gjesteparkering. Det forventes at beboere ikke utnytter dette, da en som hovedregel skal parkere på egen plass i garasjen.

9. Avfall og fellesareal

- 9.1. **Avfallshåndtering:** Avfall skal sorteres i tråd med retningslinjer fra renovasjonsselskap. Restavfall skal kastes i søppelkontainere for restavfall. Papp og papir skal sorteres ut og kastes i papirkontainere. Kun ren plastikk kastes i plastsekker. **Alt avfall, spesielt papp må være sammenpresset til et minimum før det kastes.** Det er kun ordinært husholdningsavfall som kan kastes. Avfall fra næring er ikke tillatt å



kaste. Bossrommet skal holdes ryddig og låst.

- 9.2. **Brøyting utenfor avfallsrom:** Sameiere oppfordres til å bidra med å brøyte snø bort fra inngangen til avfallsrommet slik at selskapet som henter avfall har fri tilgang til rommet.

- 9.3. **Metall, glass og større mengder papp:** Dette skal kastes i offentlig kontainer (returpunkt) plassert i Gravidalsveien.

- 9.4. **Annet avfall og spesialavfall:** Avfall som ikke kan kastes som sortert- eller restavfall i bosshuset skal leilighetseieren selv sørge for å få levert på godkjente mottak for dette. Se for eksempel sorteringsguide fra BIR.

- 9.5. **Avfall, forurensing og tilsmussing:** Det er ikke tillatt å forsøple eiendommens fellesareal. Blant annet gjelder dette kast av papir, plast, sigarettstumper, snus/snusposer, tyggegummi. Det er heller ikke tillatt å røyke ved hovedinngangene.

- 9.6. **Rengjøringsplikt:** Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, heis, garasje eller annet fellesareal, ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Avvik kan meldes til styret.

- 9.7. **Vask av kjøretøy:** Vask av kjøretøy for beboere, er i begrenset omfang tillatt på sameiets parkeringsplass, så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. Området skal spyles slik at eventuelle såpe/smussrester er fjernet.

10. **Husdyrhold**

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene, forutsatt at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Ved klager eller i tilfelle allergier avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er ikke tillatt å holde husdyr som kan utgjøre en ulempe eller fare for andre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene eller på balkong hvis dette medfører sjenanse for andre. Eierne forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre sameiets eiendom.

11. **Ansvarsforhold**

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, forårsaket ved uforsiktighet av eier selv, eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere, andre)

12. **Endring av husordensregler** Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Vedtatt på årsmøte 9. juni 2021.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gravdalsveien 35C
5165 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Vetter

Telefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre