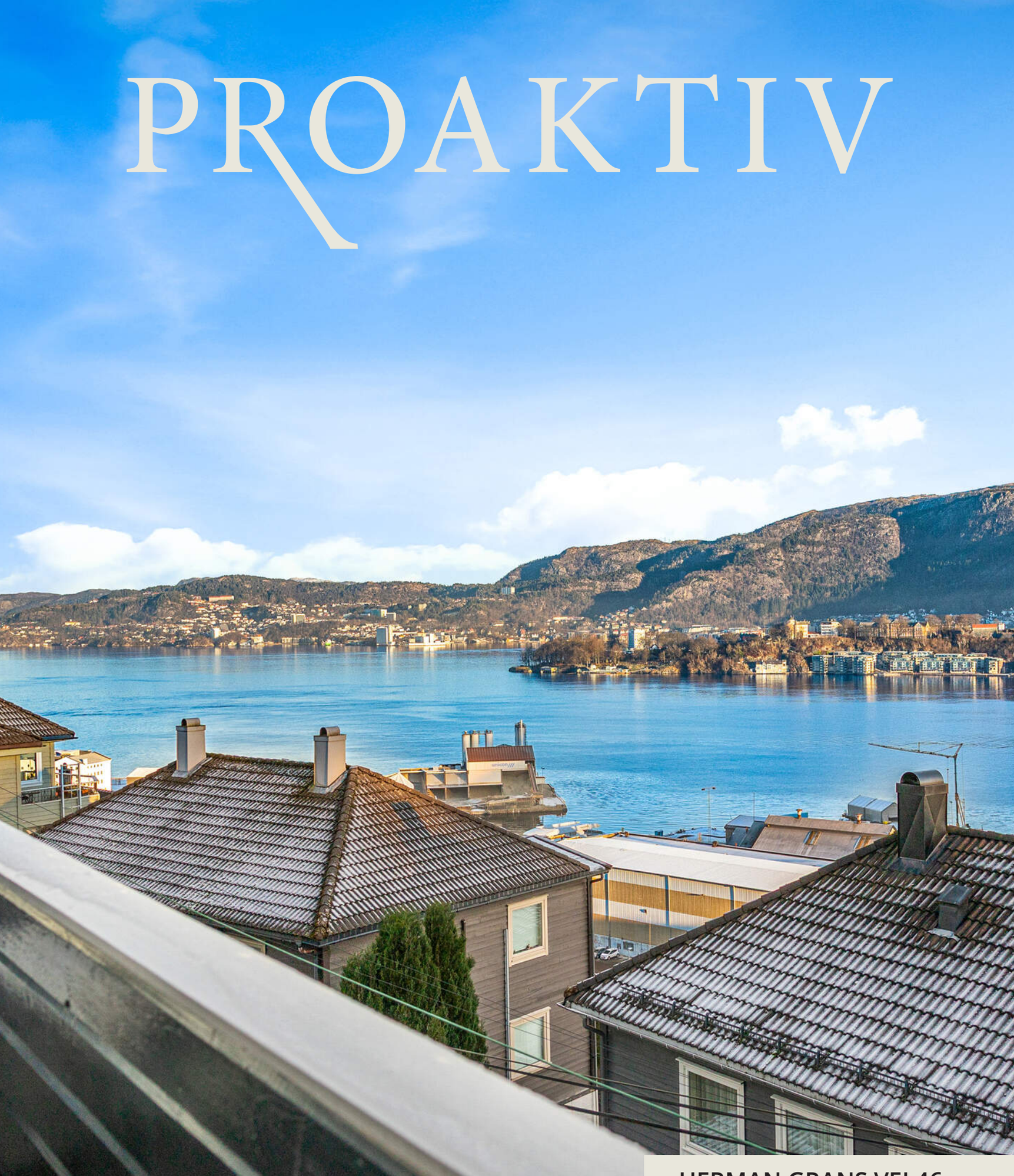
PROAKTIV



HERMAN GRANS VEI 46



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LAKSEVÅG

Nydelig topp- & hjørneleilighet med balkong & fantastisk sjøutsikt over Byfjorden | Kjøkken fra 2026 | Parkering

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 153, bnr. 406, i Bergen kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 108.440,-

Andel fellesgjeld: 272.120,-

Totalpris: 3.870.560,-

Kommunale avgifter: 12.622,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1947

Rom/soverom: 2/1

BRA: 53 m²

BRA-i: 48 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Ifølge vedtektene disponerer hver leilighet en parkeringsplass på felles parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at det er gitt ferdigattest for opparbeidelse av tre parkeringsplasser. Se side 10.

Tomt: 532.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.800,-

Felleskostnader inkl.: Felles byggforsikring, vedlikehold, nedbetaling av lån og strøm i fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

38 Kjerneinformasjon

44 Vedlegg

45 Tilstandsrapport

68 Egenerklæring

74 Vedtekter

78 Kart

85 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.



Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen



Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen innom et av våre fine kontorer i Arna & Åsane.

Begge kontorene finner du i 2.etasje.

Arna
Storaneset 24
5260 Indre Arna

Åsane
Myrdalsvegen 22
5130 Nyborg

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Erfaring, engasjement og resultater

Hos Proaktiv Arna & Åsane møter du erfarne eiendomsmeglere med solid fagkunnskap og et genuint engasjement for kundene. Vi har bakgrunn som salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, og vet hvordan vi håndterer både små og store utfordringer gjennom hele salgsprosessen.

For oss handler eiendomsmegling om mennesker, tillit og verdier. Et boligsalg er ofte en av de største økonomiske beslutningene du tar.

Derfor får du personlig oppfølging, høy tilgjengelighet, ærlige råd og en salgsstrategi tilpasset din bolig.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Riktig prissetting, målrettet markedsføring og god forhandlingsteknikk er avgjørende for å oppnå best mulig pris. Med sterk lokal tilstedeværelse finner vi riktig kjøper til riktig bolig.

Vi overlater ingenting til tilfeldighetene, og målet er at du skal sitte igjen med følelsen av at vi har gjort det lille ekstra.



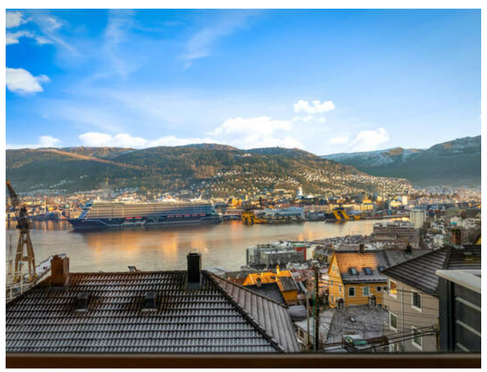
LAKSEVÅG

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Laksevåg*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Herman Grans veg 46 har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og veletablert boligområde på Laksevåg. Eiendommen ligger høyt og fritt, med utsikt mot Byfjorden og videre mot Fløyen og Ulriken. Her bor man med kort vei til Bergen sentrum og et godt utvalg av daglige servicetilbud, samtidig som nærområdet byr på grønne omgivelser og flotte turmuligheter. Beliggenheten passer godt for både barnefamilier, etablerere og andre som ønsker en praktisk og bynær hverdag.



De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres hos Coop Extra Damsgård, som ligger ca. 7 minutters gange fra boligen, eller Rema 1000 Laksevåg, som nås på rundt 8 minutter. I tillegg ligger Kiwi Harmehjørnet kun 4 minutter unna med bil. Laksevåg Senter ligger også ca. 8 minutters gange unna og byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet apotek, vinmonopol og bakeri. For et enda bredere shopping- og servicetilbud er det kort vei til Bergen sentrum.

Kollektivtilbudet er godt, med busstoppet Laksevåg ca. 4 minutters gange fra boligen. Herfra er det forbindelser mot blant annet Bergen sentrum og øvrige deler av byen. Bergen jernbanestasjon ligger ca. 10 minutters kjøring unna, mens Bergen lufthavn Flesland nås på rundt 20 minutter med bil.

OFFENTLIG TRANSPORT

Laksevåg Linje 6, 20, 85	4 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	9 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.6 km
Bergen Flesland	20 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Damsgård PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Laksevåg PostNord	8 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Laksevåg Senter	8 min
Apotek 1 Laksevåg	8 min

SPORT

Holen skole ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Holen skole Aktivitetshall	9 min 0.8 km
Energi Treningssenter	8 min
SATS Damsgård	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Laksevåg Senter	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kort vei til Bergen sentrum.

Kollektivtilbudet er godt, med busstoppet Laksevåg ca. 4 minutters gange fra boligen. Herfra er det forbindelser mot blant annet Bergen sentrum og øvrige deler av byen. Bergen jernbanestasjon ligger ca. 10 minutters kjøring unna, mens Bergen lufthavn Flesland nås på rundt 20 minutter med bil.

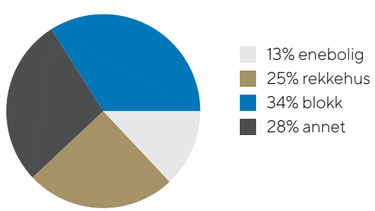
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Nærområdet byr på gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon. Her er det kort vei til flotte turterreng, med blant annet Damsgårdsfjellet, Løvstakken, Løvstien og Lyderhorn som populære turmål. Områdene byr på varierte turmuligheter og flotte utsiktspunkter over Bergen og fjordlandskapet. På varme sommerdager finnes det også fine muligheter for bading og rekreasjon ved blant annet Olderneset. For den treningsglade ligger Energi Treningssenter ca. 8 minutters gange fra boligen, mens SATS Damsgård nås på rundt 15 minutter. I tillegg ligger Holen skole ballbinge og aktivitetshallen ved Holen skole ca. 8–9 minutters gange unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet. Damsgård skole (1.–7. trinn) ligger ca. 8 minutters gange fra boligen, mens Holen skole (1.–10. trinn) nås på rundt 9 minutter. Vågedalen barnehage ligger ca. 6 minutters gange unna, mens Den Internasjonale barnehage Laksevåg og Kirkebukten barnehage ligger henholdsvis ca. 7 og 9 minutter unna til fots. Laksevåg videregående skole og Årstad videregående skole ligger begge ca. 8–9 minutters kjøring fra eiendommen.

Med sin kombinasjon av sentral beliggenhet, gode

BOLIGMASSE





kollektivforbindelser og nærhet til både servicetilbud og naturskjønne omgivelser, ligger forholdene godt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag på Laksevåg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL HERMAN GRANS VEI 46

Parkering
Ifølge vedtektene disponerer hver leilighet en parkeringsplass på felles parkeringsplass (5 leiligheter). Parkeringsplassene er ikke markert. Parkeringsplassene disponeres av sameiet.
Det gjøres oppmerksom på at det er gitt ferdigattest for opparbeidelse av 3 parkeringsplasser (el-bil) og ikke 5 parkeringsplasser. Det kan derfor ikke gis garantier for at alle leilighetene vil kunne parkere hver sin bil på området.

For øvrig parkering langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

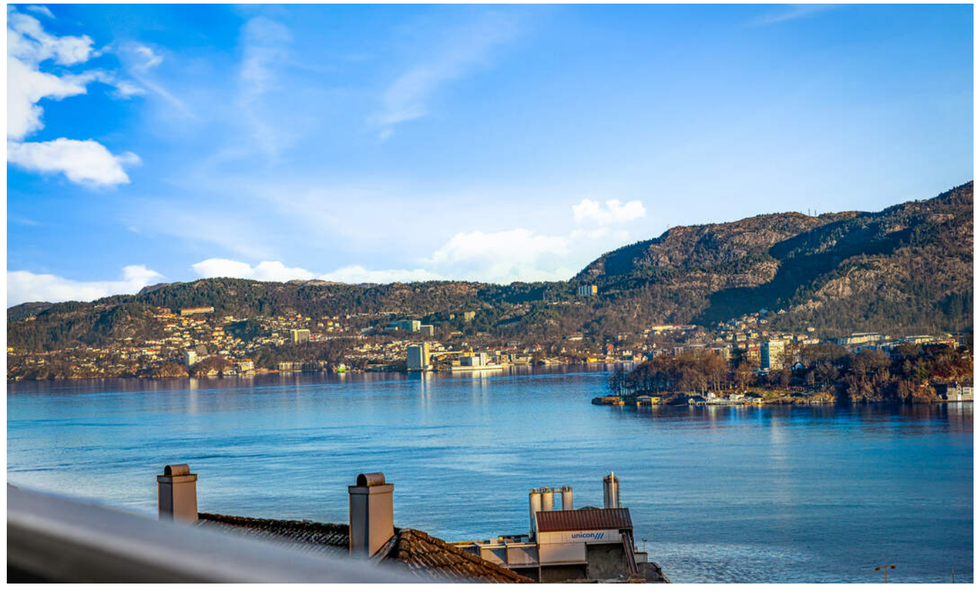
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke registrert TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner -
Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger - Overflater har noe slitasjegrad utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.
- Innvendig - Etasjeskille og gulv på grunn - Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Innvendig - Innvendige dører - Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.





- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral - Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Våtrom - Bad - Overflater, vegger og himling - Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Våtrom - Bad - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Våtrom - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Våtrom - Bad - Ventilasjon - Elektrisk vifte med manglende løsning for tilluft. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Morten Soltvedt (befaringsdato: Torsdag, 26. november 2026)


Panasonic


Panasonic




Panasonic
INVERTER

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Topp- og hjlørneleilighet i andre etasje som inneholder:
2. Etasje: Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, kontor og balkong.
En bod i kjeller og en bod på loftet.
Felles vaskekjeller med opplegg for egen vaskemaskin.
Felles biloppstillingsplass på sameiets tomt.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Herman Grans vei 46 – en nydelig topp- og hjørneleilighet med en helt fantastisk sjøutsikt over Byfjorden. Her bor du høyt og tilbaketrukket i et rolig og etablert boligområde på Laksevåg, med utsikt mot både Fløyen og Ulriken, og flotte turområder ved Løvstakken like i nærheten. Leilighetens plassering i bygget kombinert med store vindusflater, gir et herlig naturlig lysinnslipp og en luftig atmosfære.

Leiligheten fremstår som lys, stilren og innbydende, med en gjennomført fargepalett bestående av lune, behagelige toner. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i 2026, herunder nytt kjøkken, ny baderomsinnredning, ny varmtvannsbereder, ny balkongdør og et nytt vindu. Deler av stuen og entréen er malt, og det er nye garderobeskap på soverommet.

Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen med sine lune og behagelige fargetoner. Veggene er malt i 2026, noe som gir rommet innbydende uttrykk. Her er det plass til oppheng av yttertøy, samt et praktisk innebygd skap som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten. Lyse overflater, pene laminatgulv og en klassisk vedovn gir rommet et lunt og hyggelig uttrykk. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, og selger har tidligere hatt spisebord ved vinduet og balkongdøren. Stuen er også utstyrt med varmepumpe til oppvarming og ny taklampe fra 2026.





Lekker kjøkkeninnredning fra 2026 son har et moderne og tidløst uttrykk. Innredningen består av glatte fronter i en varm beige nyanse, lys laminatbenkeplate og belysning under overskapene. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og ventilator. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og luftig atmosfære, samtidig som man kan nyte den flotte utsikten også fra kjøkkenet.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 m², hvor den fantastiske utsikten virkelig kommer til sin rett. Her kan du nyte utsikten med Byfjorden og Bergens vakre bylandskap som bakteppe, følge båtlivet på fjorden og se byen lyse opp når mørket kommer på kvelden. Balkongen har plass til utemøblement og planter.

Soverommet er romslig og delikat innredet med lyse, harmoniske fargetoner. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Soverommet har praktiske garderobeskap med god oppbevaringsplass. Leiligheten har et ekstra rom som i dag er innredet som et hyggelig hjemmekontor. Rommet har naturlig lysinnslipp og gode møbleringsmuligheter.

Badet har lyse fliser på veggene, mørke fliser på gulvet og gulvvarme. Ny og moderne baderomsinnredning fra 2026. Badet er innredet med servant, speil med belysning, toalett og dusjhjørne med glassdører. Vaskemaskin er plassert i felles vaskekjeller.

Leiligheten disponerer to eksterne boder, hvorav én i kjeller og én på loft, med et samlet eksternt bruksareal på 5 m².

Sameiet har felles parkeringsareal.



Oppvarming
Varmepumpe og vedovn i stuen. Det er varmekabler på badet.

Energimerke
Oransje D

Info strømforbruk
Selger opplyser at kostnader til strøm og nettleie utgjør ca. kr 1.000,- i februar og ca. kr 700,- i august.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Kun integrerte hvitevarer på kjøkken, foruten løse småapparater, medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



























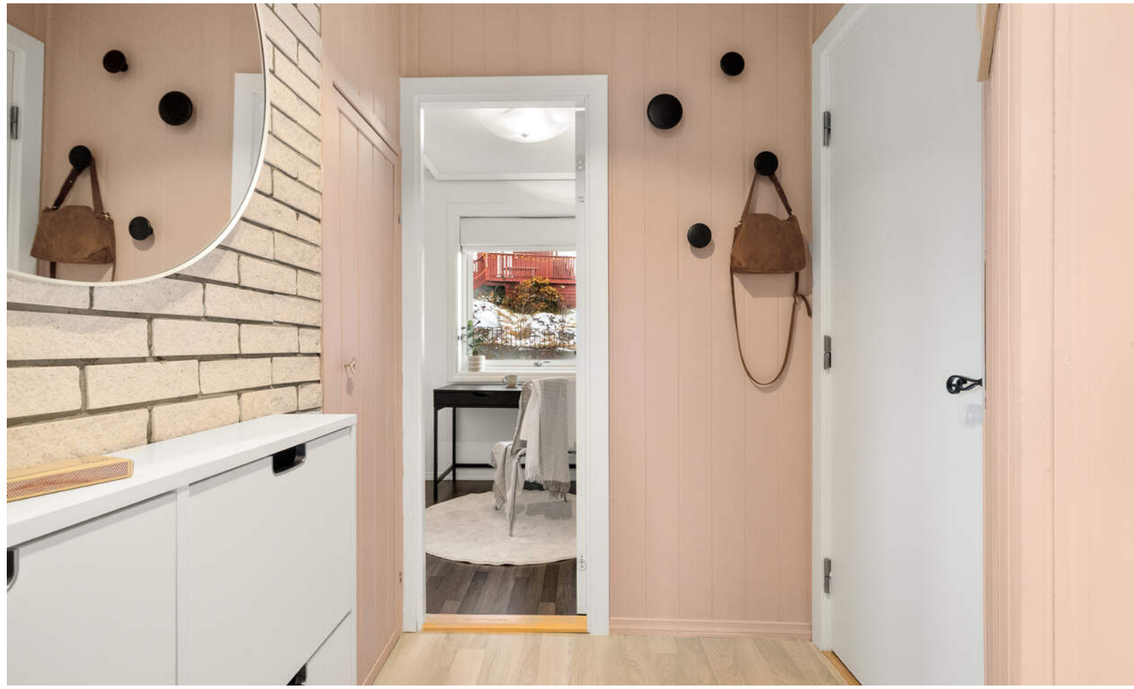





















46

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
532,90 m²

Beskrivelse av tomt
Sameiets fellesarealer inkluderer hage, bakside av hus, felles terrasser på begge sider av bygget og felles parkeringsplass. Eiendommen ligger høyt og fritt, med vakker utsikt mot Byfjorden og videre mot Fløyen og Ulriken.

ØKONOMI

Forretningsfører
Herman Grans vei 46 Sameiet

Om sameiet
Herman Grans vei 46 Sameie består av fem seksjoner. Sameiets fellesarealer inkluderer hage, bakside av hus, felles terrasser på begge sider av bygget, vaskekjeller og felles tørkeloft.

Felleskostnader pr. mnd
3.800,-

Felleskostnader inkluderer
Felles byggforsikring, vedlikehold, nedbetaling av lån og strøm i fellesareal.

Andel fellesgjeld
272.120,- per fredag, 20. november 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Långiver: DNB
Innfrielsesdato: 01.11.2038
Rentesats: 8,6%
Total fellesgjeld for sameiet: kr. 1.360.603,-

Andel fellesformue
8.000,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 60.000,-
Driftsutgifter til sammen kr. 374.000,-
Styreleder skriver at underskuddet kommer av utgifter i forbindelse med vannlekkasje på sameiets avløp og kostnader knyttet til etablering av parkeringsplass.

Forkjøpsrett
Boligen er ikke heftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 27422202

Formuesverdi primær
638.271,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.553.082,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.622,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse
I henhold til sameiets vedtekter skal hver seksjon i sameiet ha en plass hver, totalt fem parkeringsplasser. Det gjøres oppmerksom på at det er gitt ferdigattest for tre parkeringsplasser.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 04.10.1947 som omhandler et 2 etasjes våningshus av tre.
Det foreligger ferdigattest datert 06.08.1974 som omhandler utskiftning av vinduer til ettrams.
Det foreligger ferdigattest datert 14.10.2025 som omhandler nytt anlegg/konstruksjon og terrengarbeid. Dette gjelder opparbeidelse av parkeringsplass på sameiets tomt. Det gjøres oppmerksom på at det er gitt ferdigattest for tre parkeringsplasser (el-bil).
I henhold til sameiets vedtekter skal hver seksjon i sameiet ha en plass hver, totalt fem parkeringsplasser. Det kan derfor ikke gis garantier for at alle leilighetene vil kunne parkere hver sin bil på området.

Kontor er betegnet som kabinet i originale byggetegninger.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Selv om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger er det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Lørdag, 4. oktober 1947

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

4601/153/406/2:
29.03.1952 - Dokumentnr: 402119 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1998 - Dokumentnr: 29724 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1998 - Dokumentnr: 29724 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/254
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 5

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 40280000
Plannavn: Laksevåg. Herman Grans vei med tilknytningsvei

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Arealformål i kommuneplanen:
Bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
Historiske senter Laksevåg

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Kommunedelplan:
PlanID: 65110000
Plannavn: Laksevåg. Strategisk planprogram for Laksevåg (veiledende)

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 72050000
Plannavn: Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.
Bergen kommune har fått utarbeidet konsekvensutredning for bybanetrase mellom Bokken og Lyngbø, og for gang- og sykkelbro mellom Dokken og Indre-Laksevåg. Byrådet har fattet vedtak om å legge konsekvensutredning for Bybanen og for gang- og sykkelbro på høring. Konsekvensutredningen er en del av arbeidet med en kommunedelplan for kollektivsystem mellom Dokken og Lyngbø, KDP kollektiv Laksevåg.

PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 64090000
Plannavn: Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest
Kommunedelplan for kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest anbefaler et helhetlig og overordnet kollektivsystem med både buss og bybane.

PlanID: 64940000
Plannavn: Laksevåg/Bergenhus. Gnr. 153 bnr. 1, Laksevåg verftsområde 2
Saken gjelder fastsetting av planprogram for utarbeiding av reguleringsplan med konsekvensutredning for transformasjon av Laksevåg verftsområde til Sentrumsformål med bymessig bebyggelse.

PlanID: 40020100
Plannavn: Laksevåg/Bergenhus. Gnr. 153 bnr. 1 mfl., Laksevåg verftsområde
Planområdet omfatter i hovedsak Laksevåg verft og tilliggende sjøområder, og handler om å styrke det industrielle miljøet på stedet gjennom videreutvikling av verftet, samt legge til rette for en maritim næringsklynge.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Onsdag, 18. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 490 000,00 (Prisantydning)

272 120,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 762 120,00 (Kontraktsum totalt)
272 120,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 762 120,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 050,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
95 140,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
108 440,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 857 260,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 870 560,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Svein Kristian Bjørketun Bøe
Johanne Tveide Lilleslett

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Grunnpakke informasjon kr 6 900, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk) kr 2 500,-. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av sameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Dato salgsoppgave
26.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

7-Fjellstakst as

Boligbygg med flere boenheter

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG BERGEN kommune

gnr. 153, bnr. 406, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 24.11.2026 **Rapportdato:** 26.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2773 **Referansenummer:** FD3285

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Badet er fra 2006, mens kjøkkeninnredningen ble fornyet i 2026. Det er gjennomført flere oppgraderinger og løpende vedlikehold gjennom årene. Boligen fremstår generelt som funksjonell, men det må påregnes enkelte oppgraderinger og moderniseringstiltak for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til standard, utførelse og tekniske løsninger. Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov må derfor forventes påregnelig på sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1945

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer fra ulik alder. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Malt felles ytterdør og tett malt dør til leilighet med ukjent alder, terrassedør med glassfelt fra 2026. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue .
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, felles ytterdør, takkonstruksjon, renner og nedløp, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapperom, felles terrasse, pipe, radon, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer.

Det må påpekes at denne enheten har samlet areal på 20% av oppgitt areal i sameiet, uten at det er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret.
Det anbefales alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifte

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med overflate av laminat.
Overflater fra ulik alder.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Vegger av malte plater og strie. Himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Pusset og malt teglstein pipe, brannmur i malt teglstein. Med feieluke i kjeller. Ovn av ukjent alder. Utvendig heldekkende beslag

Hulltaking er ikke foretatt. Det ble registrert forhøyede fuktverdier og synlige fuktskader ved påforede vegger i privat ekstern bod, mot terreng i underetasjen. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales.

Malte fyllingsdører.
Overflate er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, servant med nedfelt vask, overskap med speil og lys over, dusjdører og toalett.

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Innredning er sjekket for slitasje og avvik. Baderomsinnredning er byttet i 2026.

Elektrisk vifte med manglende løsning for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av tilliggende konstruksjon.
Det er målt for fukt i trevegg i kjøkkenskap ved rørgjennomføring til bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator med kanal ut på vegg.
Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult/synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.
Installasjonen er delvis tilgjengelig for visuell kontroll og fremstår uten tegn til lekkasje eller unormal slitasje.
Løsningen vurderes som funksjonell i henhold til alder og forventet bruk.

Avløpsrør i plast og støpejern fra ukjent alder.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Bereder fra 2025, rom med kompenserende tiltak og strøm koblet i boks.

Elektrisk anlegg med opprinnelse fra byggeår. Sikringsskap er i senere tid oppgradert med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er også foretatt enkelte moderniseringer av anlegget, men deler av installasjonene vurderes å være av eldre dato.

Brannteknisk forhold er kontrollert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

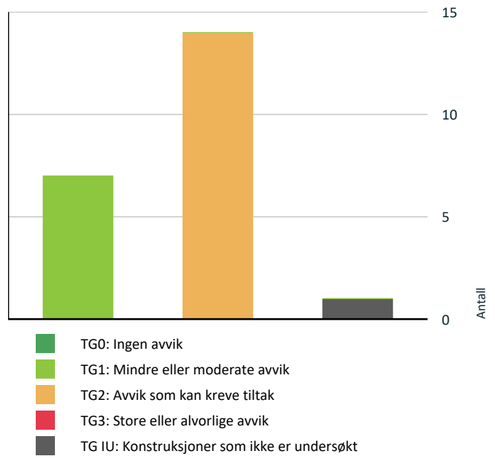
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er mottatt og kontrollert. Det er fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1945

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Nytt kjøkken og ny ventilator. Det ble også lagt opp egne kurser til stekeovn, varmtvannstank, oppvaskmaskin og platetopp.
2026	Modernisering	Det ble satt inn ny verandadør og et nytt vindu.
2026	Modernisering	Baderomsinnredningen og varmtvannstanken ble byttet ut i 2026.
2025	Modernisering	Beslaget rundt pipa ble fornyet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte vinduer fra ulik alder. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt felles ytterdør og tett malt dør til leilighet med ukjent alder, terrassedør med glassfelt fra 2026. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.



Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

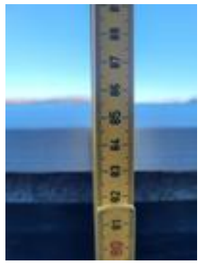
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue .
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
- Overvåk tilstanden, utbedring på sikt kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, felles ytterdør, takkonstruksjon, renner og nedløp, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapperom, felles terrasse, pipe, radon, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer.

Det må påpekes at denne enheten har samlet areal på 20% av oppgitt areal i sameiet, uten at det er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret.
Det anbefales alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifter

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med overflate av laminat.
Overflater fra ulik alder.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger av malte plater og strie. Himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:

• Overflater har noe slitasjegrad utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avviket.





TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tegn på nye synlige endringer.
Har fungert med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt teglstein pipe, brannmur i malt teglstein. Med feieluke i kjeller. Ovn av ukjent alder. Utvendig heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det ble registrert forhøyede fuktverdier og synlige fuktskader ved påforede vegger i privat ekstern bod, mot terreng i underetasjen. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.
Overflate er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, servant med nedfelt vask, overskap med speil og lys over, dusjdører og toalett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

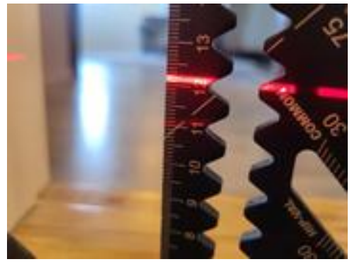
• Fuger bør skiftes ut.



Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Alderen på membranen tilsier usikker fremtidig funksjon, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning er sjekket for slitasje og avvik. Baderomsinnredning er byttet i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte med manglende løsning for tilluft.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Tilstandsrapport



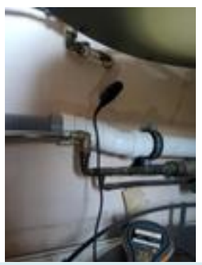
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av tilliggende konstruksjon. Det er målt for fukt i trevegg i kjøkkenskap ved rørgjennomføring til bad.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator med kanal ut på vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

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





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjult/synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.
Installasjonen er delvis tilgjengelig for visuell kontroll og fremstår uten tegn til lekkasje eller unormal slitasje. Løsningen vurderes som funksjonell i henhold til alder og forventet bruk.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og støpejern fra ukjent alder.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Bereder fra 2025, rom med kompenserende tiltak og strøm koblet i boks.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med opprinnelse fra byggeår. Sikringsskap er i senere tid oppgradert med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er også foretatt enkelte moderniseringer av anlegget, men deler av installasjonene vurderes å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent samsvarserklæring om mulig.

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.





Brannteknikske forhold

Beskrivelse
Brannteknikske forhold er kontrollert.

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Innhent samsvarserklæring om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

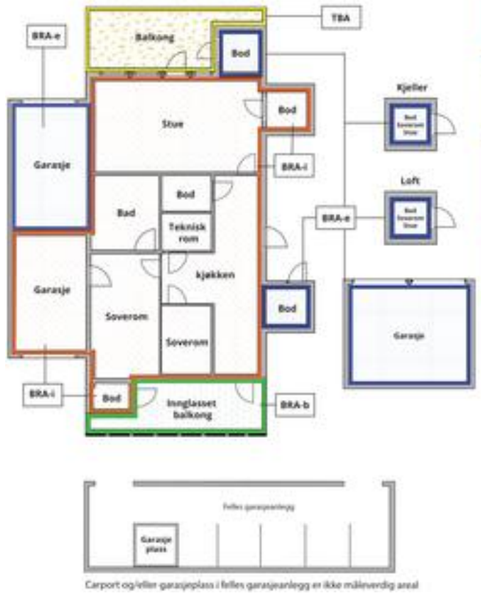
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	48	5		53	7
SUM	**48**	**5**			**7**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

2. Etasje.
Entre: 3,6 m2
Bad: 2,9 m2
Stue/kjøkken: 22,5 m2
Soverom 1: 10,8 m2
Soverom 2: 5,3 m2
Kott: 0,6 m2
=45,7 m2

Balkong: 7,3 m2
Kjeller. Ekstern bod: 3,1 m2
Loft. Ekstern bod: 1,6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er mottatt og kontrollert. Det er fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, se egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2026	Stig Byrkjeland	Takstingeniør
	Svein Kristian Bjørketun Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	406		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Herman Grans vei 46

Hjemmelshaver

Lilleslett Johanne Tveide, Bøe Svein Kristian Bjørketun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde i Herman Grans vei på Laksevåg i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse, tomannsboliger og flermannsboliger og fremstår som rolig og familievennlig. Det er kort avstand til dagligvarehandel, skole, barnehage, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med turterreng og friluftsområder. Tomten er pent opparbeidet med gode sol- og utsiktsforhold samt enkel adkomst til offentlig vei. Boligen ligger tilbaketrukket og har gode parkeringsforhold på egen tomt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt i skrånende terreng med terrassering, støttemurer, trapper, terrassearealer, plen og beplantning. Deler av tomten består av fjell i dagen. Gode uteoppholdsarealer og parkeringsmuligheter på egen grunn. Tomten fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig opparbeidet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Propcloud.no	24.11.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2026	Mottatt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 406
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Forutsetninger

og retningslinjer.
Befaringen ble utført med kunde til stede.
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 20.11.2027

Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Arna & Åsane	Leilighet	1150260131

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Svein Kristian Bjørketun Bøe og Johanne Tveide Lilleslett	11.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Svein Kristian Bjørketun Bøe) Ja, hele eiertiden. (Johanne Tveide Lilleslett) Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	(Johanne Tveide Lilleslett) Jeg flyttet inn i boligen i mai 2025. I november 2025 kjøpte jeg 50% av boligen.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Baderomsinnredningen og varmtvannstanken ble byttet ut i 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Olav Mørner AS. Firmaet har hatt ansvar for montering av ny varmtvannstank og ny baderomsinnredning.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Gjensidige

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Var lekkasje i felles vann rør i kjeller leiligheten i 2024 skaden er utbedret
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble byttet deler av vannrør innedørs i forbindelse med renovering av kjøkken. I tillegg ble det gjort forbedringer på avløp.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Olav Mørner AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble montert ny ventilator på kjøkkenet i forbindelse med renovasjon av kjøkkenet i juli 2026.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Vi renoverte kjøkkenet på egenhånd med hjelp fra familie med god erfaring.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble lagt opp egne kurser til stekeovn, varmtvannstank, oppvaskmaskin og platetopp i forbindelse med renovering av kjøkkenet.

Gjensidige

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Laksevåg Elektro.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Beslaget rundt pipa ble fornyet i 2025.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bergen Tak AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Gjensidige

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble satt inn ny verandadør og et nytt vindu høsten 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bergensbygg AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Under renovasjon av kjøkkenet i 2026 ble veggen mellom daværende kjøkken og stue revet ned, og gjort om til en åpen kjøkken-stue løsning.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Vi gjorde arbeidet selv med hjelp fra familie med god erfaring.
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Johanne Tveide Lilleslett	**2026-11-20**	**Svein Kristian Bjørketun Bøe**	**2026-11-20**
Identification		Identification	
bankID Johanne Tveide Lilleslett		bankID Svein Kristian Bjørketun Bøe	

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HERMAN GRANS VEI 46 SAMEIE

§ 1 Formål og omfang

1. Sameiets formål er å forvalte fellesarealer og fellesinteresser for de 5 leilighetene i sameiet Herman Grans vei 46 Sameie.
2. Sameiets fellesarealer inkluderer hage, bakside av hus, felles terrasser på begge sider av huset, vaskekjeller, og felles tørkeloft.
3. Vedtektene gjelder for sameierne og deres disposisjonsrett til leilighetene.

§ 2 Sameiermøte og beslutningsdyktighet

1. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere krever det.
2. Styret skal kalle inn til sameiermøte med minst 7 dagers varsel, med mindre det passer for alle sameierne å avholde møtet på kortere varsel.
3. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 3 av sameierne er til stede.
4. Vedtak fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte sameierne, med mindre annet er bestemt i vedtektene eller ved lov.

§ 3 Styret

1. Styret består av en person fra hver leilighet i sameiet.
2. Styrets oppgaver inkluderer, men er ikke begrenset til, å administrere sameiets økonomi, sørge for vedlikehold av fellesarealer, og representere sameiet utad.
3. Alle styremedlemmer har én stemme hver, og disse stemmene vektes likt.
4. Styrets medlemmer forplikter seg til å delta aktivt og lojalt i styrearbeidet for hele perioden eller til de flytter eller fremmes forslag om nytt valg.
5. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer, og disse vil sitte i sine stillinger til det fremmes forslag om nytt valg eller til de flytter fra sameiet.

§ 4 Økonomi og fellesutgifter

1. Hver sameier skal betale en månedlig fellesutgift til sameiets konto.
2. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesarealer, forsikringer, og andre nødvendige utgifter.
3. Endringer i fellesutgiftene må vedtas på sameiermøte med alminnelig flertall.

§ 5 Vedlikehold og bruk av fellesarealer

1. Vedlikehold av fellesarealer, inkludert hage, bakside av hus, felles terrasser på begge sider av huset, vaskekjeller, og felles tørkeloft, skal utføres av styret eller av eksterne entreprenører etter vedtak i sameiermøtet.
2. Bruk av fellesarealer skal ikke være til ulempe for andre sameiere. Enhver endring eller påbygg på fellesarealer må godkjennes av sameiermøtet.

§ 6 Forsikring

1. Sameiet har egen forsikring på bygget og styreleder er forsikringsansvarlig
2. Dersom noen ønsker å melde inn noe på forsikringen kontaktes styreleder
3. Egenandel på forsikringen dekkes av hver enkelt beboer når:
    a. Skaden er på utstyr eller som følge av utstyr som hver enkelt leilighet selv står ansvarlig for
        i. Eksempelvis: Varmtvannsbereder, lekkasje i koblinger på eget kjøkken, grov feilbruk av diverse utstyr i egen leilighet, røyk/brannskade i egen leilighet som følge av brukerfeil, vinduer og dører på egen leilighet
4. Egenandel dekkes av sameie når:
    a. Skaden er på utstyr som er felles for flere eller alle leiligheter i sameiet.
        i. Eksempelvis: Felles avløpsstammer, felles vannrør, felles elektrisk system, felles arealer (tørkeloft, kjeller, uteområde), parkeringsplass, tak, fasade, trapp, pipeløp, bærende konstruksjon
5. Ved tvilstilfeller er det flertallet i styret som bestemmer hvem som står ansvarlig for egenandel og kostnad.

§ 7 Parkeringsplasser

1. Parkeringsplassene for Herman Grans vei 46 sameie disponeres av sameiet.
2. Hver leilighet disponerer 1stk parkeringsplass hver.
3. Man kan selv velge å leie ut sin parkeringsplass, men utleie skal orienteres om til styret og en utleie skal være innenfor plassen som disponeres av aktuell leilighet, og skal sikre at de 4 andre boenhetene fremdeles har plass til å bruke sine kjøretøy
4. Vedlikehold av parkeringsplasser er sameiets ansvar og alle står ansvarlig for å holde parkeringsplassen ryddig og velholdt.
5. Per november 2024 er det avtalt at vi ikke markerer parkeringsplassene foreløpig, og at best mulig bruk og utnyttelse er tilltsbasert og god dialog må opprettholdes slik at alle som har behov for parkering får utnytte sin plass.
6. Dersom man har behov for å låne plass til besøk etc kan man forhøre seg i sameiets forum om det er mulig å låne noens plass i tiden man har besøk.
7. Eventuelle tvister eller saker som omhandler parkeringsplasser behandles i styre og meldes inn til styreleder, som får ansvar til å orientere/kalle inn til nødvendige møter.

§ 8 Dyrehold

1. Dyrehold i sameiet tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.
2. Sameierne som ønsker å holde dyr, må søke om tillatelse fra styret og oppgi informasjon om arten og antallet dyr som ønskes holdt.
3. Styret skal vurdere søknaden basert på hensynet til sameiets fellesinteresser, herunder mulig støy, lukt, hygiene, og andre forhold som kan påvirke andre sameiere negativt.
4. Dersom tillatelse gis, forplikter sameieren seg til å holde dyrene på en måte som ikke er til sjenanse for andre sameiere og i samsvar med gjeldende regelverk og lover.
5. Dyrepass som ikke er permanent og varer mindre enn 1 måned, krever ikke skriftlig godkjennelse fra styret, men styret skal orienteres om det.

6. Styret har rett til å tilbakekalle tillatelsen dersom det oppstår problemer eller brudd på vedtektene i forbindelse med dyreholdet.
7. Ved eventuell klage fra andre sameiere angående dyreholdet, skal styret behandle saken og treffe passende tiltak etter en vurdering av forholdene.

§ 9 Endring av vedtektene

1. Endringer i vedtektene krever samtykke fra minst 4 av sameierne.
2. Forslag til endringer må sendes ut sammen med innkalling til sameiermøtet.

§ 10 Tvister

1. Tvister mellom sameiere skal forsøkes løst ved forhandlinger.
2. Dersom tvisten ikke lar seg løse, kan den bringes inn for rettslig behandling.

§ 11 Oppløsning av sameiet

1. Oppløsning av sameiet krever samtykke fra minst 4 av sameierne.
2. Ved oppløsning skal sameiets eiendeler fordeles blant sameierne i forhold til deres sameieandeler.

ambita

Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/153/406/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

ambita

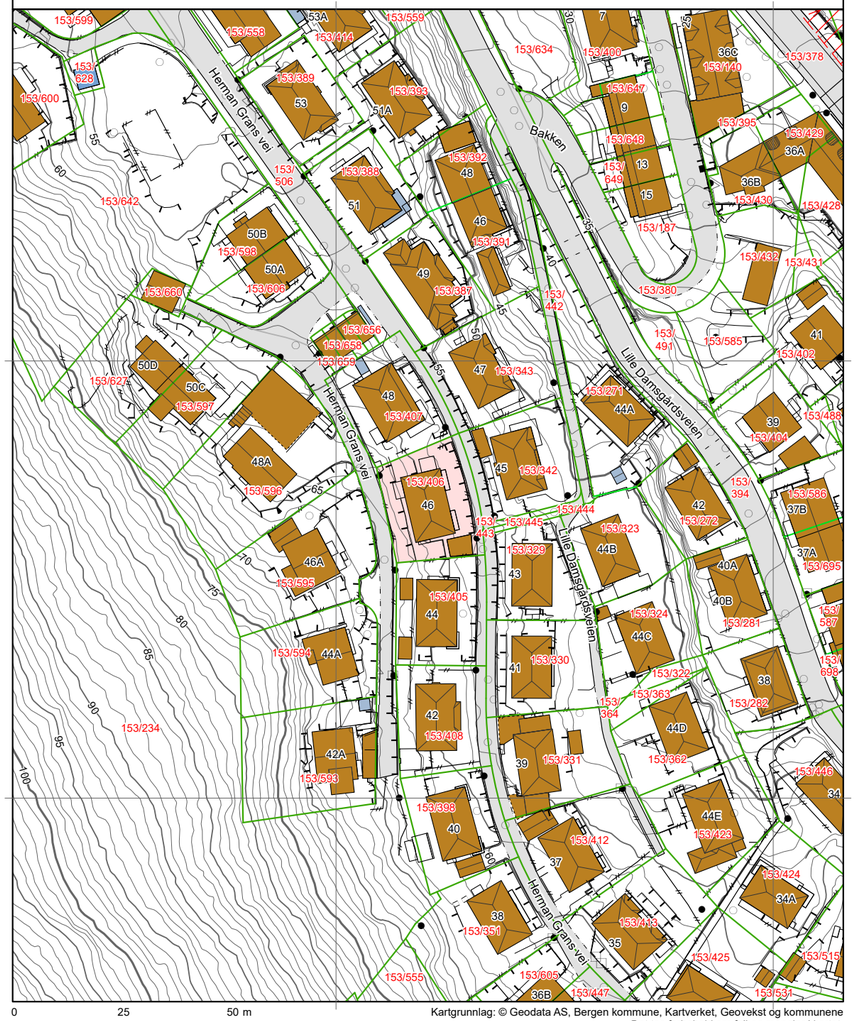
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/153/406/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Herman Grans vei 46, 5162 LAKSEVÅG. Gnr. 153, bnr. 406, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260131
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Marius Hagen
Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no