

PROAKTIV

Lys & moderne 3 roms-
leilighet ved Kirkebukten

Oppgraderinger fra 2018/2019,
uteplass, parkering og garasje.



JANSONS GATE 21





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

LAKSEVÅG

Lys og moderne 3-roms selveierleilighet oppgradert i 2019.

Romslig uteplass på ca. 20 kvm, vedovn, parkering og garasje med elbil-lader. Sentral beliggenhet på Laksevåg.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 153, bnr. 220, snr. 2 i
Sameiet Jansons gate 21

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 100.840,-

Totalpris: 4.090.840,-

Kommunale avgifter: 12.791,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1928

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Boligen har
garasjeplass i dobbelgarasje som deles
med leiligheten i etasjen over. I tillegg er
det biloppstillingsplass rett foran garasjen
med plass til én bil. Det er for øvrig
soneparkering i området.

Tomt: 421 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.500,-

Felleskostnader inkl.: Felles forsikring og
sparing til fremtidig vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	26	48
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
50	58	60	89
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
98	104	107	124
Energiattest	Vedtekter	Seksjonerings- tegninger	Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

Usedvanlig profesjonelt håndtert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Veldig profesjonell og rett på sak. Vi følte oss trygg og ivaretatt fra boligen ble annonsert til overlevering

Jeg ble meget godt i varetatt og god informasjonsflyt. Dette gav trygghet og åpenhet. Jeg har aldri solgt eiendom, jeg fikk senket skuldrene og alt av stress og uro ble borte i den gode kommunikasjonen jeg hadde med megler.

Jeg opplever at Proaktiv skreddersyr markedsstrategi for hver eiendom, og følger opp alle de ser har interesse for den.

Megler fikk raskt forståelse for mine ønsker og leverte 100%. God støtte og informasjon underveis frem til overlevering av bolig. Var alltid tilgjengelig når det trengtes og svarte kjapt på spørsmål som dukket opp underveis. TAKK!

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig, og fin måte.

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss

Det var godt for meg som kjøper å kjenne at megleren var profesjonell og ivaretok meg også

Opplevde kjøpet som en veldig ryddig prosess. Eiendomsmegler opptrådte svært profesjonelt og tilbød en service utover det vi forventet oss

Som jeg har kommentert tidligere : kvalitet i alle ledd

Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og hun var svært behjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!

”

"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."

**Amalie Aimée Thorkildsen
& Sondre Fostervold**



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 91 65 60 22
E-post: amalie@proaktiv.no

Sondre Fostervold
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 48 08 13 54
E-post: sf@proaktiv.no

EN NY HVERDAG

Oppgradert 3-roms ved Kirkebukten. Solrik uteplass, parkering og garasje med elbillader. Rolig og sentral beliggenhet.

Hverdagen her vil gi deg et godt liv - med en rolig atmosfære på hjemmebane, men samtidig utrolig kort vei til liv og røre. Beliggende i en historisk gate omgitt av eldre Bergensk trehusbebyggelse, med utsikt over Kirkebukten, tar det deg ikke lange tiden med sykkel eller det hyppige busstilbudet å komme deg inn til sentrums pulserende folkeliv og kulturtilbud. Studenter kommer seg raskt til både BI og UiB over broen, samt HVL og byens største arbeidsplass Haukeland sykehus via Danmarks plass. Den nye bydelen i Damsgårdssundet, med restauranter, kaféer og promenade ligger like ved. Leiligheten ligger i første etasje i et mindre sameie. Tomten er pent opparbeidet med egen uteplass som tilhører

leiligheten, parkering og garasje. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, helfliset bad, to gode soverom og entré. Både huset og leiligheten har vært gjennom omfattende oppgraderinger i perioden 2018/2019 og frem til i dag, med blant annet nytt elektrisk anlegg, rør-i-rør-system, nye vinduer, etterisolering og lydhimling. Leiligheten ble samtidig modernisert med nye gulv og overflater, nytt bad og kjøkken, noe som gir boligen et helhetlig og oppgradert uttrykk.

Amalie Thorkildsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Amalie Aimée Thorkildsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



LAKSEVÅG

Kommune: LAKSEVÅG / 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

Jansons gate 21 ligger sentralt og fint til på Laksevåg, i en sjarmerende gate preget av eldre bebyggelse og et etablert bomiljø. Her bor du med nærhet til både sjø, grøntområder og Bergen sentrum, samtidig som hverdagen er enkel med servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Sentrum nås på ca. 8 minutter med buss, og det er også gode muligheter for å gå eller sykle.

Dagligvarehandelen tar du enkelt unna hos Coop Extra Damsgård, kun få minutters gange fra boligen. I samme område finner du Kirkebukten og Laksevågparken med fine uteområder, lekeplasser og sjønær beliggenhet. På varme dager er dette populære steder å nyte solen og sjøluften, og områdene brukes også til lokale arrangementer gjennom året.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Damsgård hovedgård Linje 6, 20, 85	3 min 🚶 0.2 km
🚊	Danmarks plass Linje 1	8 min 🚗 3.3 km
🚊	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 🚗 4 km
✈️	Bergen Flesland	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Damsgård PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	8 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Laksevåg Senter	13 min 🚶
🏪 Apotek 1 Laksevåg	13 min 🚶

SPORT

🏐 Damsgård, Jansonmarken Ballspill, sandvolleyball	3 min 🚶 0.2 km
🏐 Damsgård skole Aktivitetshall	8 min 🚶 0.6 km
🏊 SATS Damsgård	9 min 🚶
🏊 Energi Treningssenter	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Laksevåg kirke	3 min 🚶
------------------	---------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Kun 500 meter unna ligger Damsgård skole, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for barnefamilier. Dette gir en enkel og trygg skolevei i det daglige. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, og kort vei til det familien trenger for en praktisk hverdag.

Like på andre siden av Puddefjorden ligger Damsgårdssundet med et voksende arbeids- og kompetansemiljø.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

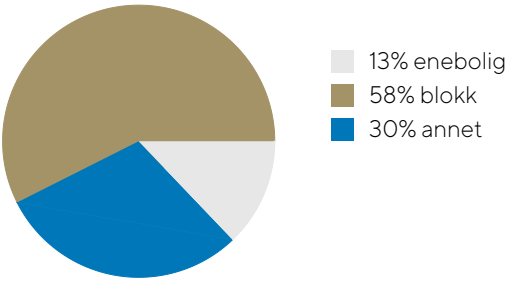
Her finner du blant annet BI på Marineholmen og flere av universitetets fakulteter. Via gangbroen Småpudden kommer du deg raskt over til Møhlenpris og Marineholmen. Det er også kort vei til HVL på Kronstad, samt større arbeidsområder som Solheimsviken og Haukeland.

For deg som er glad i aktivitet og friluftsliv, er det gode turmuligheter rett i nærheten. Den urbane turløypen i indre Laksevåg gir en fin kombinasjon av historie og rekreasjon, og underveis passerer du blant annet Laksevåg lokalmuseum og Damsgård hovedgård. Ønsker du mer krevende turer, ligger Løvsstakken innen rekkevidde med flere ruter og flott utsikt over byen og fjorden. Damsgårdsfjellet starter like i nærheten og byr på et variert nett av stier og fine turmål.

Langs Byfjorden er det flere steder å trekke ned mot sjøen, enten for et bad eller en rolig stund ved vannet. Krohnegården med badevik og grøntområder er et fint utgangspunkt for turer i nærområdet, og på Laksevåg finnes også tilbud som flytende badstue for den som ønsker en litt annerledes opplevelse.

Treningsmulighetene er gode med blant annet Energi treningssenter, SATS Damsgård og MOVA Laksevåg i kort

BOLIGMASSE



avstand. Kollektivtilbudet er godt med busstopp ved Damsgård Hovedgård like i nærheten, med hyppige avganger til sentrum. For studenter er beliggenheten også svært praktisk, med gangavstand til både BI Bergen og Handelshøyskolen. Dette gjør boligen godt egnet for både førstegangskjøpere, barnefamilier og pendlere som ønsker en sentral og lett tilgjengelig hverdag.

Alt i alt får du en sentral, fremtidsrettet og hverdagsvennlig beliggenhet – et sted som gir deg mer tid til det du trives best med, enten det er byliv eller naturopplevelser.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Laksevåg hovedsakelig bestående av tilsvarende bebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	7 min 2.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	7 min 2.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 3.3 km

BARNEHAGER

Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km
Den Internasjonale barnehage Laksevåg... 29 barn	9 min 0.7 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min 1 km



Livet på Laksevåg

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne.
I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant
gjærne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle
selge hjemmet vi har
trivdes så godt i – men det
er helt sikkert at noen
andre kommer til å elske
å bo her!"

Selger: Silje Johansen & Olav Strøm

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i 2019.

Hva var avgjørende for valget om å bo her?

Olav er fra Laksevåg og ønsket å flytte tilbake. Dette var den første visningen vi var på, og vi ble helt forelsket i stedet. Beliggenheten var avgjørende – med nærhet til butikk, park, buss og en hyggelig pub/spisested i nærområdet.

Hvorfor skal dere flytte?

Dette var vårt første hjem. Da vi flyttet inn var vi to, nå er vi tre – og vi begynner å vokse ut av leiligheten. Vi har derfor kjøpt oss en større bolig som vi gleder oss til å overta, og som passer bedre til behovene våre fremover.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har likt spesielt godt at boligen har "alt": en koselig hageflekk, garasje og parkering, platting, nærheten til sjøen – og ikke minst roen. Leiligheten ligger i en blindgate med svært lite trafikk, noe som gjør det ekstra behagelig og stille sammenlignet med mange andre områder like nært byen.

Hva har dere likt best med området?

Vi har veldig kjekke naboer, det er stille i gaten, gode solforhold og nærme både kjøpesenter, butikk, park og ikke minst- byen.



Hva har blitt gjort med boligen/eiendommen etter at dere flyttet inn?

Siden vi flyttet inn i 2019 har vi gjort flere oppgraderinger både ute og inne. Innkjørselen er oppgradert med ny asfalt og ny mur, og det er nå god plass til to biler foran garasjen. I garasjen er det lagt opp ny kurs og installert elbillader utvendig. Boden har også fått strøm, med stikkontakter både inne og ute, samt automatisk lys. I tillegg har vi bygget en platting som tilhører boenheten, hvor man kan nyte gode solforhold.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Det eneste vi egentlig ikke er fornøyde med, er at vi må flytte herfra. Dette har vært en drømmebolig for oss og et hjem vi har trivdes utrolig godt i fra første stund. Her har vi hatt fine hverdager, gode minner og virkelig følt oss hjemme. Samtidig har livet endret seg siden vi flyttet inn – vi har blitt flere i familien og trenger mer plass. Derfor har vi valgt å flytte videre, selv om det sitter litt langt inne. De som får overta boligen, er veldig heldige.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Boligen og området har noe fint å by på gjennom hele året, men huset er kanskje aller vakrest om våren og sommeren. Med kun få minutters gange til parken og sjøen, og en uteplass som er godt skjermet for vind og har gode solforhold, blir dette et sted man virkelig kan nyte de lyse og varme dagene.

Om vinteren får området en ekstra hyggelig stemning, med akebakke i parken, julelys i gatene og muligheten til å varme seg på en kopp kakao på kafeen «Lyst og Fryd» nederst i parken. Det er et nabolag som føles levende og trivelig, uansett årstid.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, bynært og fredelig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



JANSONS GATE 21

VELKOMMEN TIL JANSONS GATE 21

Bygget er fra 1928 og har et klassisk og velholdt uttrykk.
Tomten er delvis omkranset av hekk og et hvitt
stakittgjerde med port på fremsiden.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort betydelige oppgraderinger av bygget og leiligheten i 2018/2019 (i følge tidl. salgsoppgaver). Bygnings- og bestanddeler har TGO/1 dersom ikke annet er angitt i oppsummering av tilstandsrapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Taktekking med sutak, feder/lekter og dekrapanner. Taktekking av ukjent/eldre alder. Eier opplyser at taket ble kontrollert for et par år siden av taktekker. Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Vedlikehold: Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer. Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år og dekrapanner: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide. TG 2

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Vedlikehold: Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader. Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje, med økt risiko for lekkasjer og utettheter. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2

Veggkonstruksjon

Yttervegg av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning. Hele huset ble malt utvendig i 2022. I 2024 ble det nederste panelet på vestveggen samt hjørneplanker på baksiden byttet. Arbeidet ble utført som egeninnsats med bistand fra snekker. Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes.



Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Vedlikehold: Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Trekledning: ca. 40–60 år, overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år, overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år og overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år. Vurdering av avvik: Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden. Ved en fremtidig utskifting av kledningen bør luftingen utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. TG 2

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjon med tresperrer. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. TG IU

Vinduer
Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2018/2019. Takvinduer ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble utført av Taktekker Frantzen Eftf. Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Dører
Ytterdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Dør fra 2018. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Kondensmerker i glassfelt. Konsekvens/tiltak: Glass bør rengjøres og holder under oppsikt. Dersom kondens oppstår på nytt bør glass vurderes å skiftes dersom årsaken skyldes utettheter. TG 2

Andre utvendige forhold
Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget dersom dette ikke foreligger. Konf. sameiet vedr. planlagt vedlikehold/oppgraderinger som kan medføre økning i fellesutgifter.

Utvendig bod
Ringmur i betong/murkonstruksjoner. Uisolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset trekledning. Pulttak med tresperrer. Taktekking med takpapp. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av boden. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Halvpart av garasje
Ringmur i betong/murkonstruksjoner. Uisolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfalset trekledning. Saltak med tresperrer. Taktekking med betongtakstein. Det ble lagt inn strøm til garasjen og montert elbillader i 2021. Garasjen ble malt i 2024. Garasjen har eldre standard. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av boden. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

INNVEDIG

Overflater
Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Oppgraderinger: Nye overflater i leiligheten i 2018/2019. Forventet levetid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Kontrollerte rom: Stue/kjøkken: 0-20 mm og soverom 1: 0-15 mm Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller, se eventuelt eget punkt. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad



O eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Pipe: Murt pipe. Ildsted: Vedovn i stue. Rentbrennende type. Vedovn ble installert i 2019. Monteringen ble utført av eiers stefar (murer). Dokumentasjon er ikke fremvist. Merk: Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Innvendige dører
Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Formpressede innerdører: ca. 20-30 år.

BAD (6,7 M²)
Generell
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant oog ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, veggghengt toalett, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-rør og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Badet ble pusset opp i 2018/2019. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

Overflater vegger og himling
Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at dør er montert i våtsone. TG 2

Overflater Gulv
Det ble målt 40 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Mindre hullyder under enkelte fliser. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten

destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Sanitærutstyr og innredning
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon
Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 49,2% ved en temperatur på 17,2 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

STUE/KJØKKEN (22,5 M²)
Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Integrerte hvitevarer: stekeovn fra AEG, induksjonstopp fra AEG, oppvaskmaskin med Siemens, kjøleskap med frysedel fra AEG og integrert ventilator fra Elica. Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Avtrekk
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Vannrør fra 2018/2019. Utvendig vannuttak. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Pex-rør: 25-75 år

Avløpsrør
Synlige avløpsrør av plast. Avløpsrør fra 2018/2019. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

PARKERING I GARASJE

Innkjørselen er asfaltert med garasje og biloppstillingsplass utenfor. Garasjen deles med nabo og er adskilt med skillevegg, og delen som disponeres er på ca. 15 kvm. Det er plass til en noe mindre bil i garasjen. I 2021 ble det lagt opp strøm og montert elbillader.



ADKOMST OG INNGANGSPARTI

Overbygget inngangsparti med adkomst via gangvei fra garasjen.
Tomten er delvis omkranset av hekk og hvitt stakittgjerde, som gir et sjarmerende og innbydende førsteinntrykk.



Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.
Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Avløp (plast): 25-100 år

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri. Vedlikehold: Ventilert og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet. Bereder ble produsert i 2018. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i entré. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Elbillader montert v/garasje. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 9 kurser på 15A. Elektrisk anlegg fra 2018/2019. Det ble lagt opp strøm til garasje og montert elbillader i 2021. Arbeidet er utført av PSW Power & Automation AS. Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuksamling og drenering
Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Vurdering av avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. TG 2

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur i betong med sparestein. Utvendig pusset og malt. Vurdering av avvik: Stedvis løs puss/malingsavskalling på grunnmur. Det må påregnes vedlikehold. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for skader. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold for å unngå fuktinntrengning og frostsprengning, som over tid kan skade selve konstruksjonen.

Løse partier må fjernes og muren må pusses og males på nytt i de aktuelle områdene. TG 2

Terrengforhold
Se kommentarer under avvik. Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen. Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser at de har eid og bodd i boligen siden 2019. Det er ikke kjent feil eller mangler ved bad, rør, elektrisk anlegg, ventilasjon eller øvrige bygningsmessige forhold utover det som fremgår av tilstandsrapporten. Det er heller ikke registrert fuktproblemer, setningsskader eller kjente forhold ved sameiets fellesarealer.

Det er utført enkelte arbeider på eiendommen i eiertiden. Takvinduer ble byttet av faglært firma i 2022. I tillegg er deler av utvendig kledning og hjørnebord skiftet i 2024 med bistand fra snekker, og huset er malt utvendig. Det er lagt strøm til garasje og montert elbillader i 2021 av faglært elektriker. Vedovn ble installert i 2019.

Selger opplyser at det i 2025 var mistanke om skjeggkre, og profesjonelt firma ble engasjert for behandling. Det er ikke observert aktivitet i etterkant. Videre er det mottatt nabovarsel fra leiligheten over om mulig utskifting av takvinduer og etablering av soverom på loft.

Boligen selges med boligselgerforsikring. Fullstendig egenerklæringsskjema er vedlagt prospektet.

Parkering
Boligen har garasjeplass i dobbelgarasje som deles med leiligheten i etasjen over. I tillegg er det biloppstillingsplass rett foran garasjen med plass til én bil. Det er for øvrig soneparkering i området. Dette innebærer at beboere som er registrert med folkeregistrert adresse innenfor boligsonen kan kjøpe parkeringstillatelse. Det kan tildeles inntil to parkeringstillatelser per boenhet.

Tomt
421 m² Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, og er delvis omkranset av hekk og på fremsiden er det stakittgjerde.



Uteplassen tilhører denne seksjonen og er opparbeidet med platting og blomsterkasser. Her er du skjermet for vinden og du har gode solforhold på sommeren.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger fint plassert i byggets første etasje og har en praktisk planløsning bestående av entré, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponerer boligen ekstern bod og halvpart av felles garasje.

Areal

BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 83 kvm

1. etasje:

BRA-I: 62 m² - Entré (5,8 m²), gang (2,7 m²), bad (6,7 m²), stue/-kjøkken (22,5 m²), soverom 1 (13,6 m²) og soverom 2 (7,8 m²)

BRA-: 21 m² - Bod (5,3 m²) og halvpart av garasje (14,7 m²)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I henhold til vedtektene - Bruk og vedlikehold av feilesarealer: Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt. Dette gjelder med unntak av platting i tilknytning seksjon H0101 som eies av og er betalt av dem, men som står på felleseid areal. Her følger egen avtale mellom seksjonene.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder: Ca. 2,52 meter målt i stue/kjøkken.

Fellesgarasjen er delvis adskilt med skillevegg. Arealet fremstår per i dag delvis åpent, men er i arealoppstillingen medtatt på skjønnsmessig grunnlag, da det er tydelig avgrenset mot nabodelen av garasjen.

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

I en historisk gate omgitt av eldre Bergensk trehusbebyggelse, med utsikt over Kirkebukten, finner vi dette lille sameiet bestående av tre eierseksjoner. Bygget er fra 1928 og har et klassisk og velholdt uttrykk, med tomt som delvis er omkranset av hekk og et hvitt stakittgjerde med port på fremsiden. Hus og garasje er malt i hvitt og fikk nytt strøk sommeren 2024, noe som bidrar til et pent og innbydende førsteinntrykk.

Både huset og leiligheten har vært gjennom omfattende oppgraderinger i perioden 2018/2019 og frem til i dag. Det er blant annet gjort betydelige tekniske forbedringer med nytt elektrisk anlegg, nytt rør-i-rør-system, nye vinduer, etterisolering og lydhimling. Leiligheten ble samtidig modernisert med nye gulv og overflater, nytt bad og kjøkken, noe som gir boligen et helhetlig og oppgradert preg.

Innkjørselen er asfaltert, og bilen parkeres trygt i garasjen eller utenfor hvor det er biloppstillingsplass til en bil. Garasjen deles med naboen, og er adskilt med skillevegg. Delen som denne leiligheten disponerer måler om lag 15 kvm. Tilbake i 2021 ble det lagt strøm til garasjen, samt montert elbillader.





Ved siden av garasjen fører gangveien videre opp til det overbygde inngangspartiet og uteplassen. Uteplassen tilhører denne seksjonen og er opparbeidet med plutting og blomsterkasser. Dette er nok stedet du kommer til å tilbringe mange timer i sommerhalvåret. Her er du skjermet for vinden og du har gode solforhold på sommeren.

På innsiden blir du tatt imot av en romslig gang med god garderobeplass til å henge fra seg yttertøyet. Det er montert elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Gulvvarmen og flisene på gulvet tørker opp regndråpene Bergensværet måtte legge igjen. I gangen finner du også sikringsskapet med automatsikringer som ble oppgradert i 2018/2019.

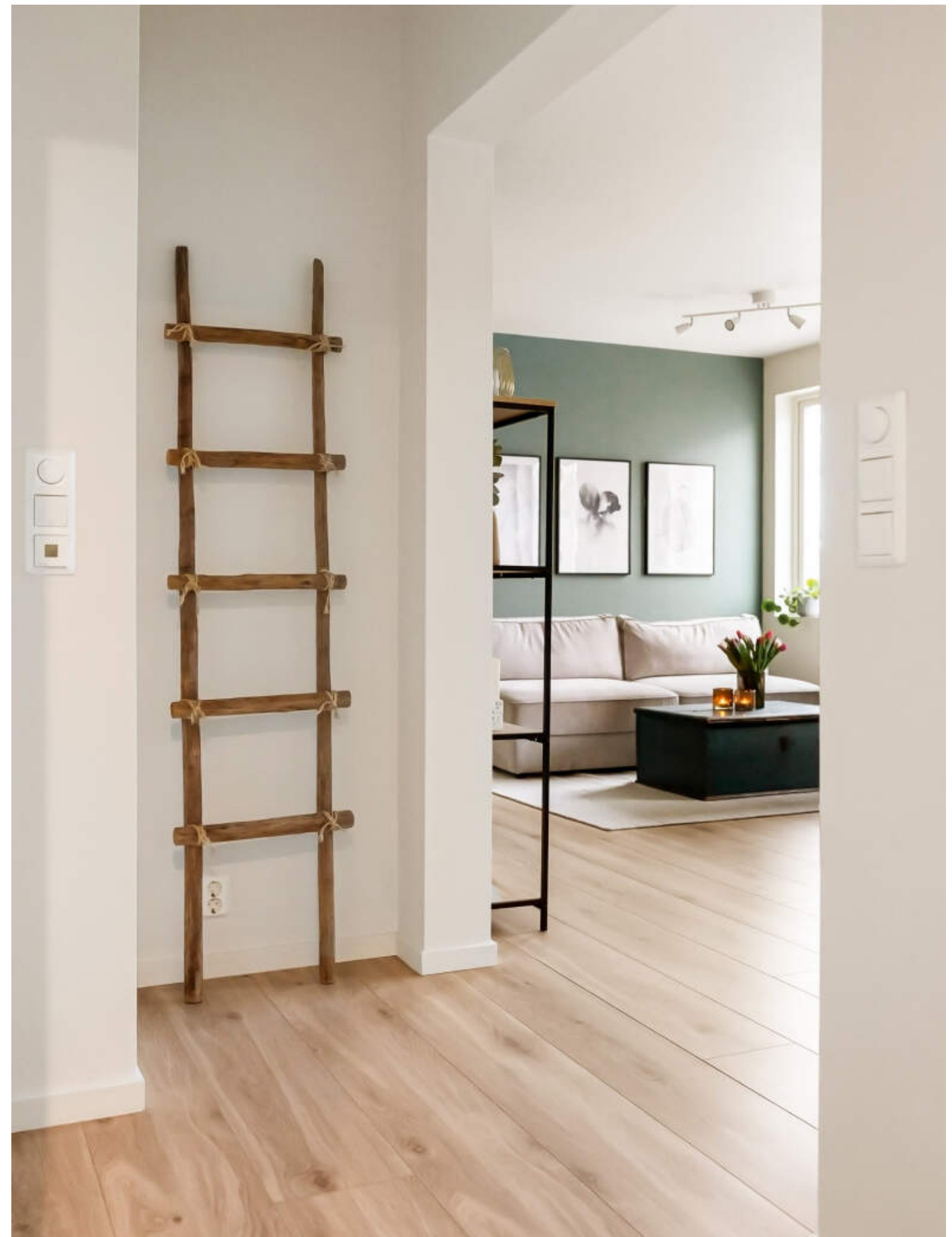
Entréen leder videre til stuen som fordeler leilighetens rom fint utover etasjen. Førsteintrykket er moderne, lyst og innbydende, hvor tidsriktige farger på overflatene og pent laminatgulv er gjennomgående for hele leiligheten.

Stuen er et stort, deilig og sosialt rom som gir deg mulighet til å invitere hele vennegjengen på middagsbesøk og dekke opp langbord. I tillegg vil du lett falle til ro i eget selskap eller med dine nærmeste, med god plass til stor sofagruppe for avslappende filmkvelder. Oppholdsrommet måler totalt 22,5 m², og midt i rommet er det plassert en vedovn av rentbrennende type som sørger for god varme og knitrende hygge på kalde dager. Store veggflater gir gode muligheter for å innrede med kunst, hyller eller veggseksjoner. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stue, noe som gjør rommet sosialt og inkluderende.

En skillevegg mellom kjøkken og spise plass bidrar samtidig til å skape naturlige og tydelige soner i rommet, slik at man enkelt kan innrede etter eget ønske. Kjøkkeninnredningen fra Norema strekker seg langs den ene veggen og har en moderne fremtoning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat som står i stil med gulvet. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap med frysedel fra AEG, samt oppvaskmaskin fra Siemens. Kjøkkenet er for øvrig utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Badet fremstår pent og moderne. Rommet er helfliset med grå keramiske fliser på gulv og hvite fliser på vegger. Innfelte spotter i taket sørger for god og behagelig belysning. Badet er innredet med tidsriktig baderommøbel med slette fronter og heldekkende servant med speilskap over. I tillegg finner du vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er lagt varmekabler i gulvet som gir lun komfort, og på veggen er det montert elektrisk vifte. Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet

Leiligheten har to soverom som måler henholdsvis 13,6 m² og 7,8 m², og byr på gode møbleringsmuligheter for både enkelt seng, dobbeltseng og annet møblement. Soverommene er praktisk plassert samlet i enden av leiligheten, hvor du fra det minste soverommet får et hyggelig sjøgløtt ned mot Kirkebukten. I dag er det minste rommet benyttet som barnerom, men det egner seg like godt som gjesterom, kontor eller garderobe. Fra hovedsoverommet har du i tillegg direkte tilkomst til badet.





SOSIAL STUE MED GOD
PLASS TIL BÅDE HVERDAG
OG GJESTER





ROMSLIG STUE SOM ET NATURLIG SAMLINGSPUNKT

Stuen er et stort og sosialt oppholdsrom på ca. 22,5 m² med god plass til både sofagruppe og spisebord. En rentbrennende vedovn er plassert sentralt i rommet og gir både varme og hyggelig stemning på kalde dager.



KJØKKEN OG STUE I
ÅPEN LØSNING





KJØKKEN FRA NOREMA

Kjøkkeninnredningen med moderne fremtoning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat som står i stil med gulvet. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesensor.



STILRENT BAD MED
GOD KOMFORT

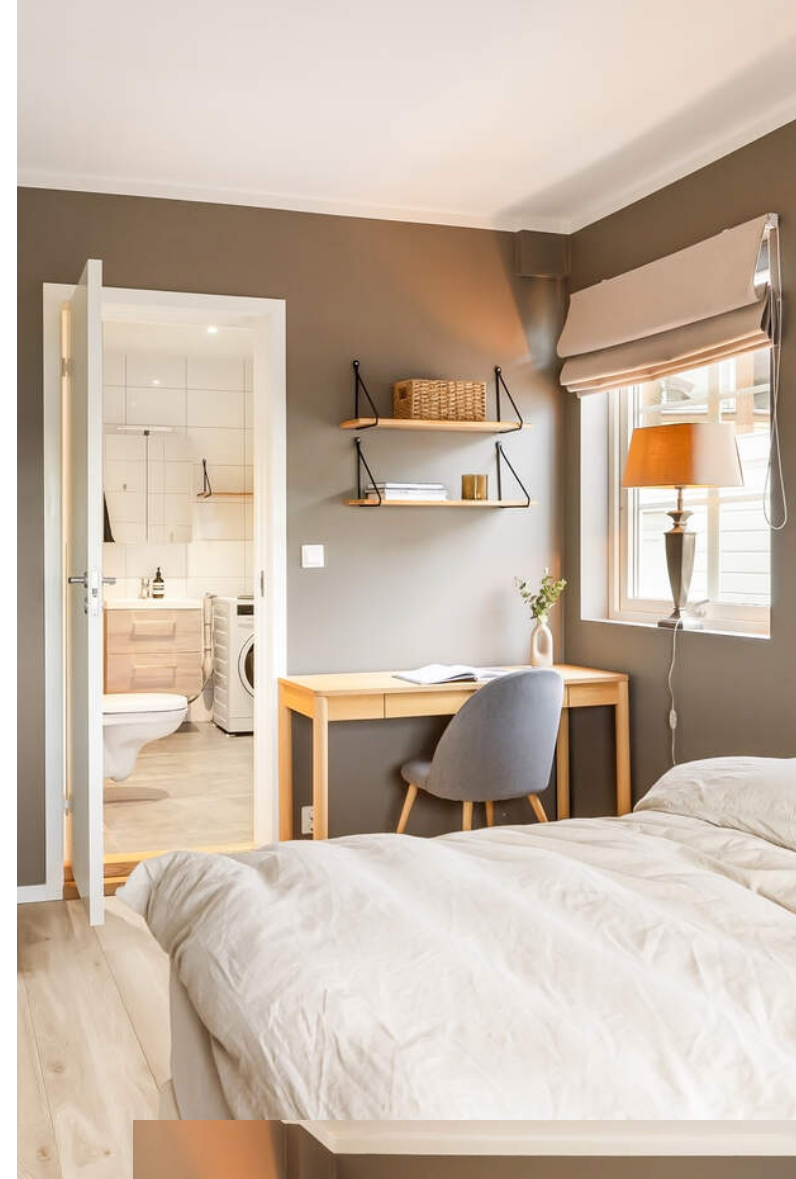




PENT & MODERNE BAD FRA 2019

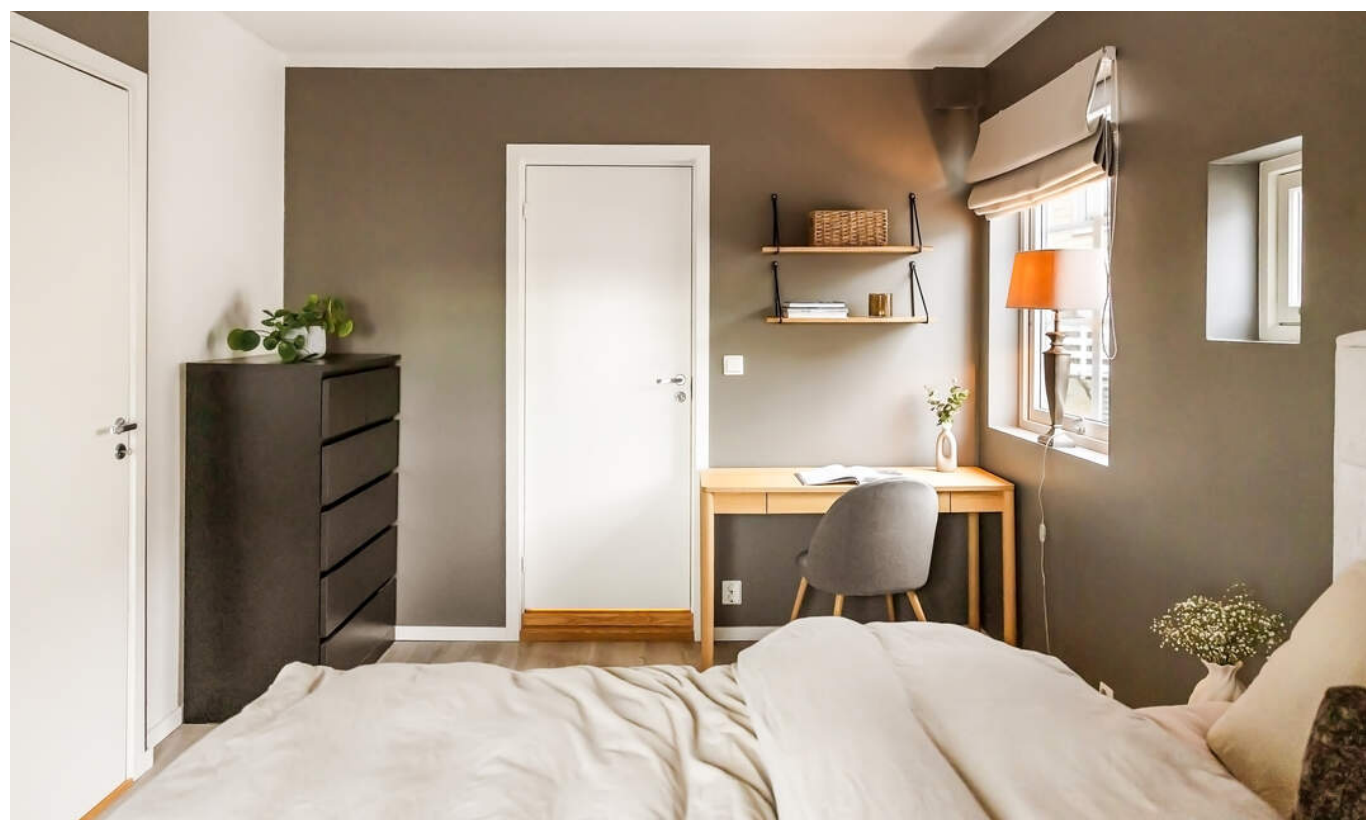
Rommet er utstyrt med baderomsmøbel med heldekkende servant og speilskap, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Innfelte spotter, varmekabler i gulv og elektrisk vifte sørger for god komfort.





HOVEDSOVEROM PÅ 13,6 M²

Hovedsoverommet er på ca. 13,6 m² og har gode møbleringsmuligheter for dobbeltseng og garderobe. Herfra har du direkte tilkomst til badet og utsikt mot den karakteristiske kranen på Laksevåg.





LEILIGHETENS ANDRE SOVEROM

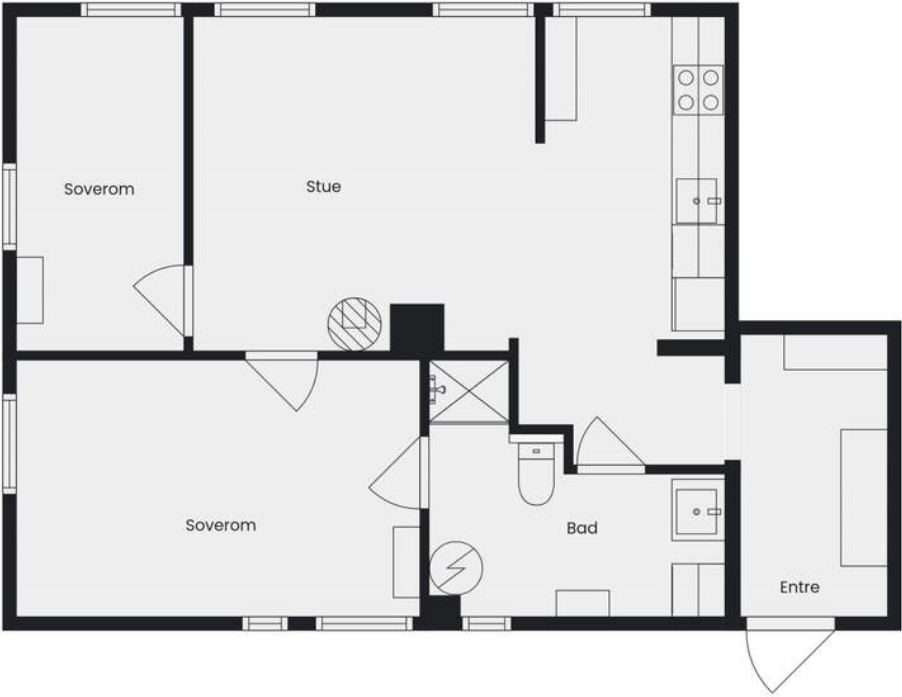
Det andre soverommet er på ca. 7,8 m² og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har en praktisk størrelse med gode møbleringsmuligheter og et hyggelig sjøgløtt mot Kirkebukten.



Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5,3 kvm i eget bygg, praktisk plassert ved siden av uteplassen. Her har du god lagringsplass til blant annet sykler, sportsutstyr og annet utstyr.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sidsa Helle www.frkuper.no @frkuper

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet Jansons gate 21, org.nr 923323635.

Sameiet består av tre boligseksjoner, hvor hver seksjon har en sameiebrøk på 1/3. Felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene og innbetales forskuddsvis etter årlig fastsettelse. Sameiet ledes av et styre valgt av årsmøtet.

Sameiets økonomi:
Samlet fellesformue i sameiet utgjør ca. kr105.000 per 04.02.2025. Leilighetens andel er oppgitt til ca. kr 34.000. Det er ingen fellesgjeld. Sameiet er internt drevet og ikke regnskapspliktig, og økonomien fremstår enkel og oversiktlig med oppsparte midler til fremtidig vedlikehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader:
Det er sameiets styre som har ansvar for vedlikehold av fellesarealer.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Silje Myren Johansen

Andel fellesformue

kr 34 000 pr. 04.02.2025

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett praktiseres ikke i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 740.106,- per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2.960.423,- per 31.12.24

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Info kommunale avgifter

For 2025 utgjorde kommunale avgifter og eiendomsskatt totalt kr 12.791,-. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

9.354,-

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

3.437,-

Eiendomsskatt år

2025

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er opplyst til ca. 9 300 kWh, som med dagens strømpriser tilsvarer om lag kr 16 000 per år. Kostnaden vil variere med strømpris, forbruk og husstandens størrelse. Eiendommen er tilknyttet strømsøtteordningen Norgespris.

Energimerke

Rød G. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven
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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Diverse

Det er mottatt nabovarsel om at nabo planlegger å søke om etablering av nye vinduer på loftet, samt bruksendring av loftsarealet. Styreleder opplyser at sameiet har begynt å spare til nytt tak i fremtiden. Felleskostnadene, foruten kostnader tilknyttet felles byggforsikring, går derfor til sparing til dette tiltaket. Taket er blitt sjekket av taktekker som sa at taket er tørt og i god stand, og at det ikke er behov for utskiftning med det første. Det kan likevel bli aktuelt med punktvis utbedringer i årene som kommer. Når taket på et senere tidspunkt skal skiftes, er målet at sameiet har spart opp midler til dette. Det er per i dag ikke innhentet konkrete tilbud på arbeidene, og endelig kostnadsomfang er derfor ikke avklart

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.1982 vedrørende tilbygg bolig.
Det foreligger byggetillatelse datert 05.10.1995 vedrørende nybygg garasje. Det foreligger godkjente tegninger på garasjen.
Det foreligger ferdigattest datert 26.02.2019 vedrørende bruksendring underetasje, endring brancellebegrensning, fjerning trapp, tilbygg, fasadeendring og utvendig bod. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/153/220/2:
24.01.1928 - Dokumentnr: 900025 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:220
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2019 - Dokumentnr: 65147 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/100
01.01.2020 - Dokumentnr: 979070 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:153 Bnr:220 Snr:2

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 boligen 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

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

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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Personopplysninger

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>

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse 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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Silje Myren Johansen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10. 000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visning kr. 2500,-, overtagelse kr 2.500,- og markedsføringspakke kr. 28.800,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.497,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon og innhenting tinglyste erklæringer.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.



Dato salgsoppgave
12.2.2026

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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.

Samarbeidspartnere

Det er mottatt nabovarsel om at nabo planlegger å søke om etablering av nye vinduer på loftet, samt bruksendring av loftsarealet. Det er videre opplyst at taket må påregnes skiftet i løpet av de kommende årene. Det er per i dag ikke innhentet konkrete tilbud på arbeidene, og endelig kostnadsomfang er derfor ikke avklart. Styreleder opplyser at sameiet har begynt å spare til nytt tak. Felleskostnadene, foruten kostnader tilknyttet felles byggforsikring, går derfor til sparing til dette tiltaket. Taket er blitt sjekket av taktekker som sa at taket er tørt og fint og ikke trenger å byttes med det første, men mulig punkt-justeres de neste årene- og når taket skal byttes om noen år så er målet av sameiet har spart opp penger til dette.

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.

Sikkerhetsstillelse

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

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i småhus)

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 153, bnr. 220, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

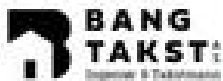
Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3144

Referansenummer: LE1680

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 2 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 3 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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.



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.



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.



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.



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.



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

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 4 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje. SSb-nr: H0101.
Ekstern bod på 5,3 m².
Halvpart av felles garasje.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort betydelige oppgraderinger av bygget og leiligheten i 2018/2019 (i følge tidl. salgsoppgaer). Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Laksevåg, i Jansons gate – et etablert og sjarmerende boligområde med kort vei til sentrum (ca. 8 minutter med buss). Området har nærhet til dagligvarebutikk (Coop Extra ca. 4 min gange), bussforbindelser, treningssenter og rekreasjonsområder som

Kirkebukten park og Håsteinparken. Det er gode turmuligheter i nærområdet, blant annet til Løvsbakken og Damsgård Hovedgård.

TOMT

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning. Tilhørende terrasseplattning på ca. 20 m².

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i felles garasje.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong med sparestein.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, enkeltfals kledning.

Hele huset ble malt utvendig i 2022. I 2024 ble det nederste panelet på vestveggen samt hjørneplanker på baksiden byttet. Arbeidet ble utført som egeninnsats med bistand fra snekker.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer fra 2018/2019.

Takvinduer ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble utført av Taktekker Frantzen Eftf.

Dører:

Ytterdør med malt dørlblad og 2-lags isolerglass.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.
Dør fra 2018.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Taktekking med sutak, feder/lekter og dekrapanner.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Taktekking av ukjent/eldre alder.

Etasjeskillere:

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 5 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (5,8 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.
Sikringsskap.

Gang (2,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (22,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vedovn.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom 1 (13,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (7,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.
El. varmekabler på bad og i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i småhus)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er datert 11/5-2018

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 6 av 28

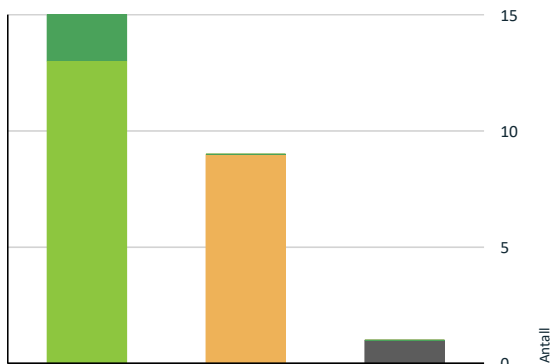
Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje, med økt risiko for lekkasjer og utettheter.

- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er påvist andre avvik:
 - Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

- Utvendig > Dører**
Det er påvist andre avvik:
 - Kondensmerker i glassfelt.

- Utvendig > Andre utvendige forhold**
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**
Det er påvist andre avvik:
 - Stedvis løs puss/malingsavskalling på grunnmur.
 - Det må påregnes vedlikehold. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for skader.

- Våtrom > 1. etasje > Bad (6,7 m²) > Overflater vegger og himling**
Det er påvist andre avvik:
 - Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 7 av 28

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 8 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1928

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort betydelige oppgraderinger av bygget og leiligheten i 2018/2019 (i følge tidl. salgsoppgaver). Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, feder/lekter og dekrapanner.

Taktekking av ukjent/eldre alder.

Eier opplyser at taket ble kontrollert for et par år siden av taktekker.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Dekrapanner: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 9 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppспорer. Regelmessig tilsyn anbefales

- Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 2018/2019.

Takvinduer ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble utført av Taktekker Frantzen Eftf.

- Merk:**
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Dører

Ytterdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Dør fra 2018.

- Merk:**
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Kondensmerker i glassfelt.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

- Glass bør rengjøres og holder under oppsikt. Dersom kondens oppstår på nytt bør glass vurderes å skiftes dersom årsaken skyldes utettheter.

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

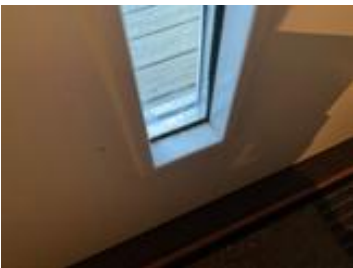
Side: 11 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Se kommentarer under avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget dersom dette ikke foreligger. Konf. sameiet vedr. planlagt vedlikehold/oppgraderinger som kan medføre økning i fellesutgifter.

Utvendig bod

Ringmur i betong/murkonstruksjoner.
Uisolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset trekledning.
Pulttak med tresperrer.
Taktekking med takpapp.

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



Halvpert av garasje

Ringmur i betong/murkonstruksjoner.
Uisolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfalset trekledning.
Saltak med tresperrer.
Taktekking med betongtakstein.

Det ble lagt inn strøm til garasjen og montert elbillader i 2021.
Garasjen ble malt i 2024.

Garasjen har eldre standard.

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

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 12 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

rapporten.



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i leiligheten i 2018/2019.

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarng. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:
- Stue/kjøkken: 0-20 mm
- Soverom 1: 0-15 mm

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befarngen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stilhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befarngsdato: 05.02.2026

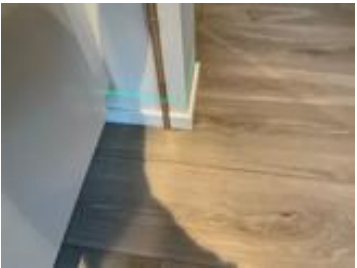
Side: 13 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Vedovn ble installert i 2019. Monteringen ble utført av eiers stefar (murer). Dokumentasjon er ikke fremvist.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereider, fordelerskap til rør--rør og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusigarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2018/2019.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befarngsdato: 05.02.2026

Side: 14 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at dør er montert i våtsone.

1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Det ble målt 40 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Mindre hulllyder under enkelte fliser.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 49,2% ved en temperatur på 17,2 grader.

Definisjon av målte verdier:

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

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (22,5 M²)

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra AEG
- Induksjonstopp fra AEG
- Oppvaskmaskin med Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra AEG

Integrert ventilator fra Elica.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (22,5 M²)

1 TO 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vannrør fra 2018/2019.

Utvendig vannuttak.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



1 TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Avløpsrør fra 2018/2019.

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 17 av 28

76

JANSONS GATE 21

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

1 TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Bereder ble produsert i 2018.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Elbiller monterte v/garasje.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 9 kurser på 15A.

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 18 av 28

PROAKTIV.NO

77

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra 2018/2019.

Det ble lagt opp strøm til garasje og montert elbillader i 2021. Arbeidet er utført av PSW Power & Automation AS.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad og i entré.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegg fra 2018/2019.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 19 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med sparestein. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 20 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis løs puss/malingsavskalling på grunnmur.
- Det må påregnes vedlikehold. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold for å unngå fuktinntrengning og frostsprengning, som over tid kan skade selve konstruksjonen. Løse partier må fjernes og muren må pusses og males på nytt i de aktuelle områdene.



Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 21 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

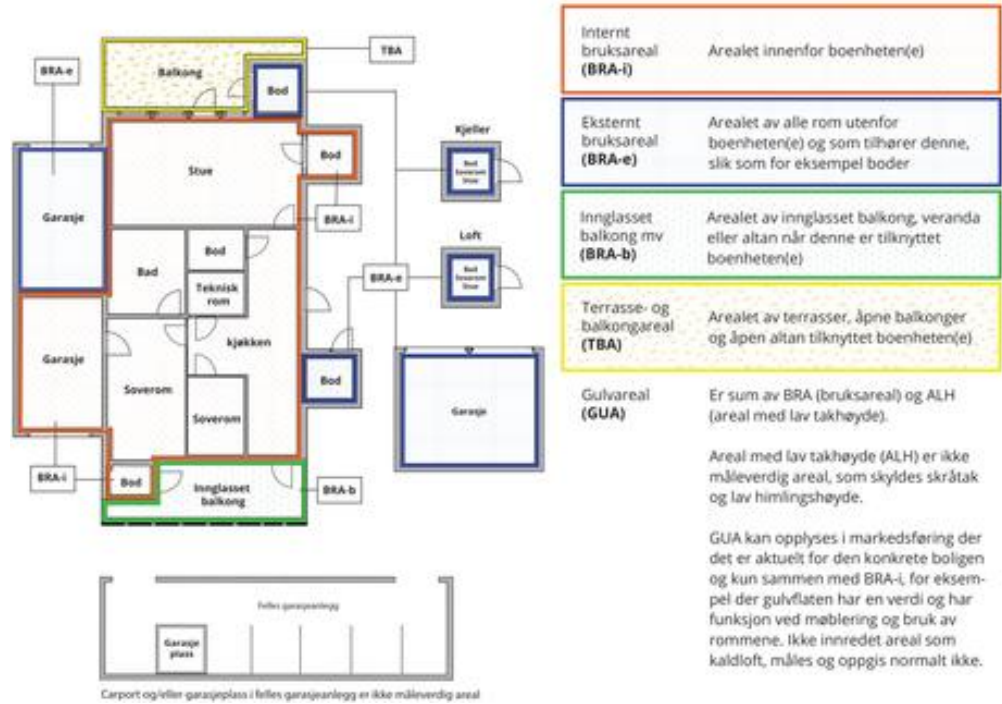
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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.

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 22 av 28

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	
Ekstern bod (i annet bygg)		6		6	
Halvpart av garasje (i annet bygg)		15		15	
SUM	62	21			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (5,8 m²), gang (2,7 m²), bad (6,7 m²), stue/kjøkken (22,5 m²), soverom 1 (13,6 m²), soverom 2 (7,8 m²)		
Ekstern bod (i annet bygg)		Bod (5,3 m²)	
Halvpart av garasje (i annet bygg)		Halvpart av garasje (14,7 m²)*	

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,52 meter målt i stue/kjøkken.

Felles garasje er delvis adskilt med en skillevegg. Arealet er pdd. delvis åpent, men skjønnsmessig i arealoppstillingen medtatt grunnet tydelig avgrensning mot nabodel av garasje.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er datert 11/5-2018

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i småhus)	62	20

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
05.2.2026	Patrick Bang			Takstingeniør			
	Silje Myren Johansen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	220		2	421 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
Jansons gate 21							
Hjemmelshaver							
Johansen Silje Myren							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026			Gjennomgått	Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.		Gjennomgått	Nei
Opplysninger fra eier.	05.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.		Gjennomgått	Nei
Bergenskart.no	05.02.2026	Innhenting av kommunal info.		Gjennomgått	Nei
Bilder fra befaring	05.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.		Gjennomgått	Nei
Seeiendom.no	05.02.2026			Gjennomgått	Nei

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 220
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3144

Befaringsdato: 05.02.2026

Side: 28 av 28

Egenerklæring

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Jansons gate 21

Jansons gate 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar, 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse i 2019

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Silje Myren

Selger

Strøm, Olav Ohm

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Egenerklæringsskjema

88 JANSONS GATE 21

Side 1

PROAKTIV.NO 89



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi byttet nederste panel på husveggen foran (vestsiden) og hjørneplanker bak på vestsiden. Det var en snekker med på arbeidet sammen med oss som bor i huset. Snekkeren var på den tid kjæresten til hun som eide leiligheten oppe.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2022

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut takvinduene

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Taktekker Frantzen Eftf. AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall



2022

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malte hele huset.

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2024

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malte garasjen.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi la strøm ned til garasjen og monterte elbillader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



PSW POWER & AUTOMATION AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi installerte peis i 2019. Min stefar er murer og monterte den for oss.

Sopp og skadedyr



19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi mistenkte skjeggkre i 2025, så vi leide inn et profesjonelt selskap til å legge ut gift og siden har vi ikke sett noe.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Leiligheten over oss har sendt nabovarsel om at de vil søke kommunen om å bytte ut to vinduer på taket og gjøre loftet til et soverom.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13377003

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Strøm, Olav Torekoven	2026-02-04	Johansen, Silje Myren	2026-02-04
Identification		Identification	
 Strøm, Olav Torekoven		 Johansen, Silje Myren	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Strøm, Olav Torekoven	04/02-2026	BANKID
Johansen, Silje Myren	11:11:27	BANKID
	04/02-2026	
	10:59:48	



Energiattest

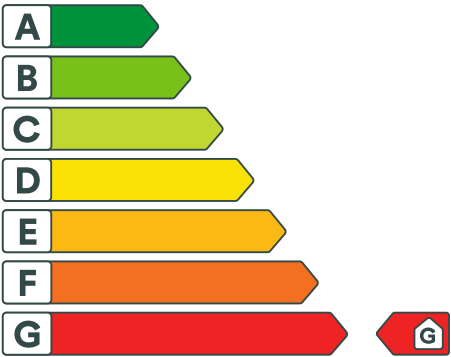




Energiattest



Adresse Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257442
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139626249
Gårdsnummer 153	Bruksnummer 220
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1928	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 434,30 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 412,51 kWh/m²	Totalt levert pr. år 27 234 kWh
--	---



Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Vedtekter



VEDTEKTER- Sameiet Jansons Gate 21

Sist oppdatert: årsmøte 05.09.2025

Vedtekt 1- Navn og styre

Sameiets navn: Sameiet Jansons gate 21

Adresse: Jansons gate 21, 5160 Laksevåg

Bruksnummer: H0101, H0201, U0101

Styret har en styreleder og tre styremedlemmer som velges av årsmøtet.

Styreleder: Silje Myren Johansen

Styremedlem: Erlend Lundberg

Styremedlem Nathalie Reigstad

Vedtekt 2- Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har tre boligseksjoner med likt areal som dermed gir en sameiebrøk på 1/3 av huset.

Seksjonene er ansvarlige for å dekke 1/3 hver av sameiets felleskostnader ihht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for.

Vedtekt 3- Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives ihht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet og styrehonorar skal vedtas av årsmøtet.

Vedtekt 4- Årsmøte

Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret kaller inn til det og dersom minst to seksjonseiere krever det.

Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1/3 hver.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall.

Styret i sameiet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekt 5- Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt. Dette gjelder med unntak av platting i tilknytning seksjon H0101 som eies av og er betalt av dem, men

som står på felles eid areal. Her følger egen avtale mellom seksjonene.

Det er sameiets styre som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer for øvrig.

Garasje

Det er seksjon H0101 og H0201 som eier garasjen i fellesskap, hvor sørdelen av garasjen disponeres av H101 og norddelen disponeres av H0201. Disse seksjonene er ansvarlige for vedlikehold og kostnader tilknyttet garasje. For garasjen gjelder ellers sameigelova.

Vedtekt 6- Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan oppdateres årlig på årsmøtet eller på andre møter dersom det er enighet om dette.

Som hovedregel gjelder Kardemomme-loven som vil si at man skal være snill og grei og ikke plage andre.

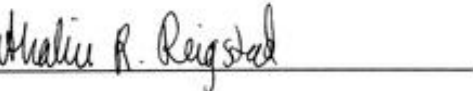
Vedtekt 7- Felleskostnader

Vedtatte felleskostnader for 2025/2026 er 1500 kr.

For øvrig vises det til eierseksjonsloven.

Signaturer (dato, sted, signatur)

Nathalie Reigstad, H0201



Silje Myren Johansen, H101



Erlend Lundberg, U0101



Seksjoneringstegninger

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602474336

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN - OG BYGNINGSET	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920482171	HUSVERD AS	Trettevika 9,	5363 ÅGOTNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	153	220

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Shr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1201	153	220	0	1	25 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	153	220	0	2	36 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	153	220	0	3	39 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 65147 Tinglyst: 16.01.2019

STATENS KARTVERK

20.12.2018 10:48

Side 1 av 1



201825006

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten(kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Bergen kommune

Kommunens adresse

Kontaktperson

Monaghan, S. to. taas

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn

Advokat Vegard Nataas

Fødselsnr./Org.nr.

989301101

E-postadresse

vegard@nataas.no

Adresse

Kaigaten 1 D

Postnummer

5015

Poststed

Bergen

Telefonnummer

55608080

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

1201

Kommunens navn

Bergen kommune

Gårdsnr.

153

Bruksnr.

220

Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

920482171

Navn

Husverd AS

Eierandel (oppgis som brøk)

1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Sum tellere: 100

Seksjonens formål

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Sum tellere: 100

For-mål

B

B

B

Brøk (teller)

25

36

39

Tilleggs-areal

S.nr

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

Nevner = 100

For-mål

Brøk (teller)

Tilleggs-areal

Dato

10.12.18

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Rettet etter samtykke fra rekvirent

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2019/65147/200
Attestingstidspunkt 2026-02-04 09:59

Side 3 av 12

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålitte tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

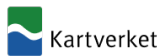
Dato

10.12.18

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)

Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b)

Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c)

Sameiets vedtekter

d)

Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e)

Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f)

Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g)

Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Bergen 10.12.18

Husverd AS ved
Rune Andre Mullaard

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Sted og dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a)

☐

Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)

☒

Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

1301

Bergen kommune

153

820

Dato

Underskrift

Stempel

19.12.2018

Alemayehu Sitotaw
Viceordfører

BERGEN KOMMUNE
Byrådsavdeling
for byutvikling
Plan- og
bygningsetaten

Dato

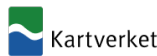
Innsenderens underskrift

10.12.18

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Undertegnede bekrefter herved at gjens parten er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.

Side 3 av 4



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

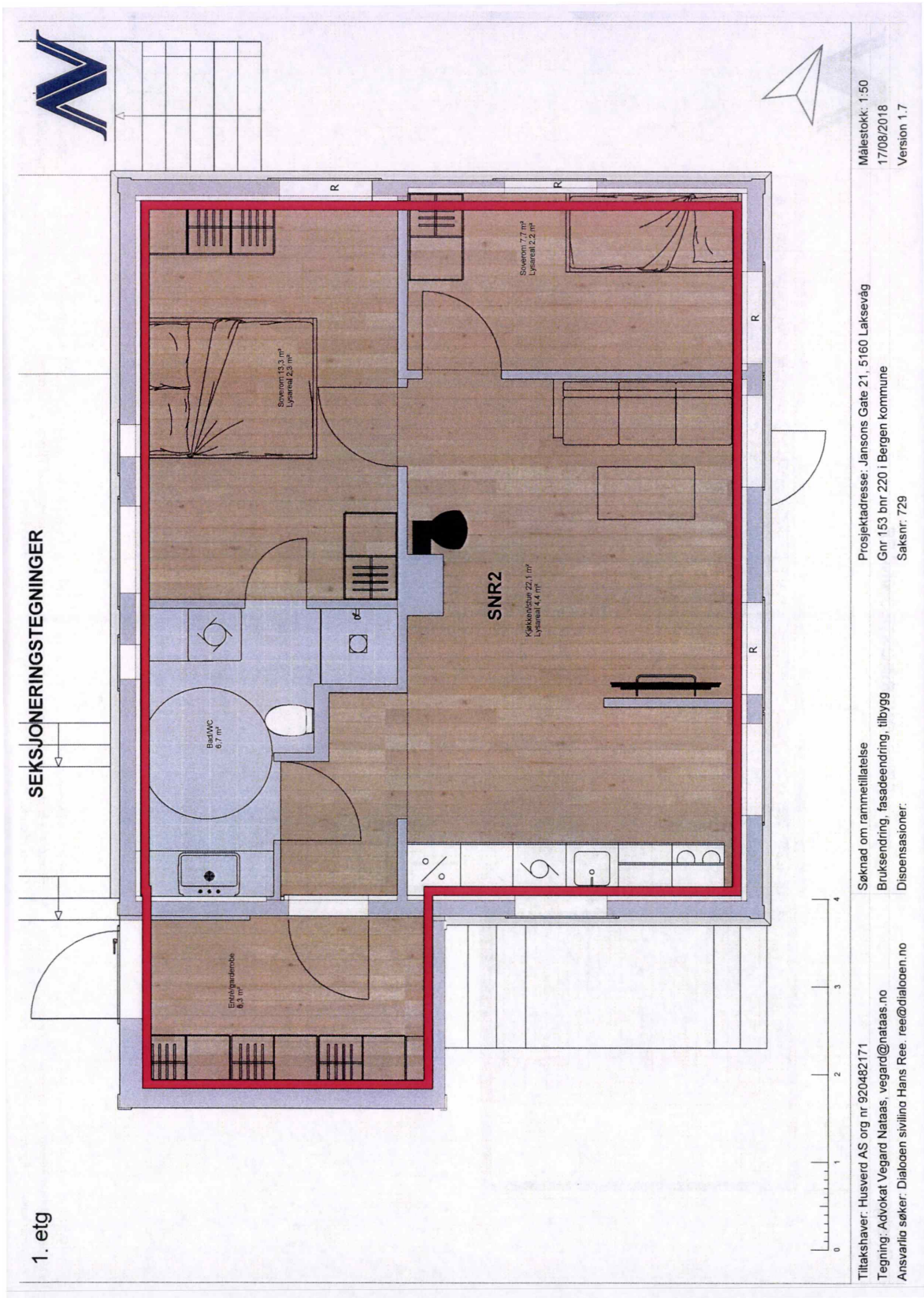
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

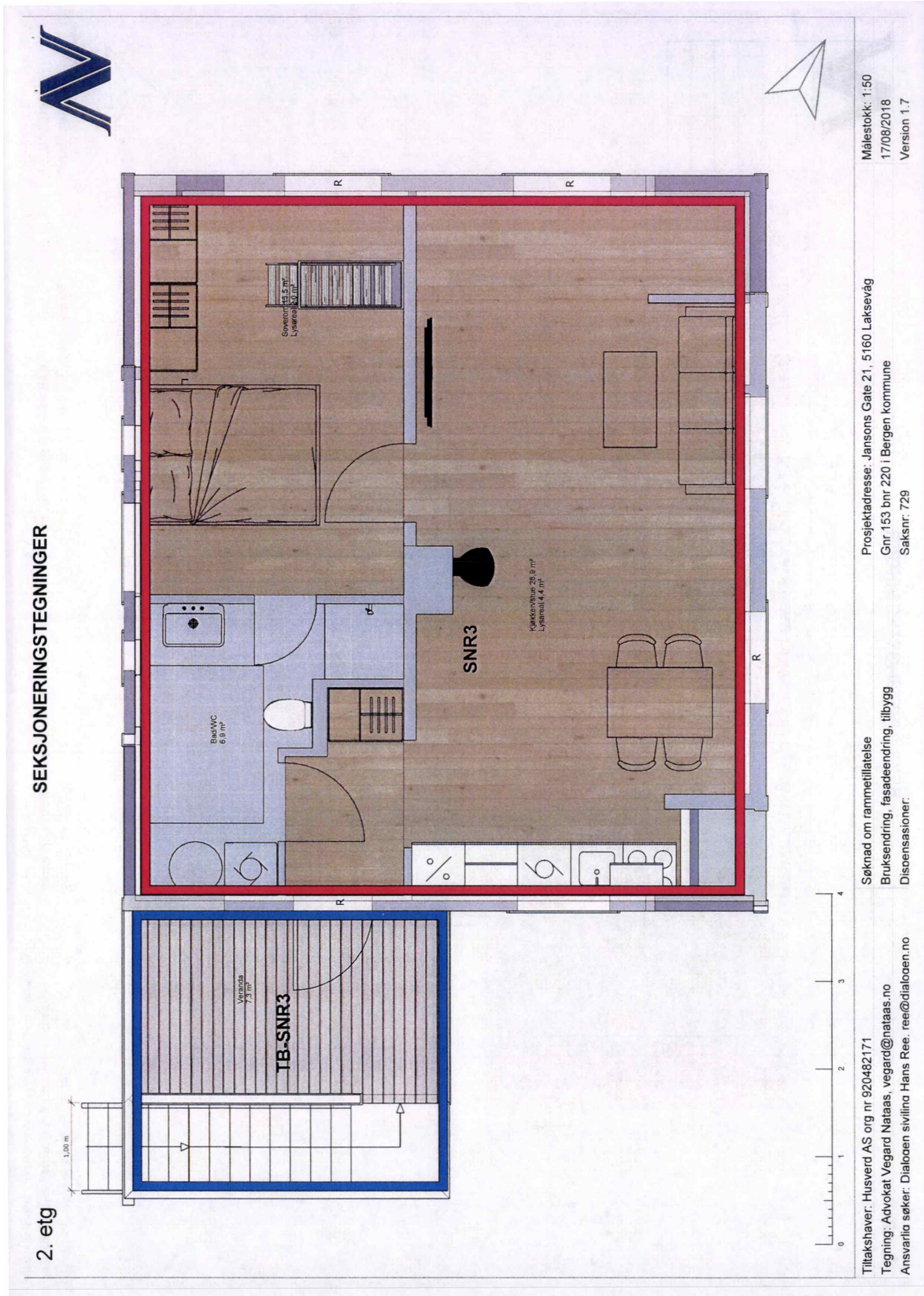
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61			85				109				133				157
62			86				110				134				158
63			87				111				135				159
64			88				112				136				160
65			89				113				137				161
66			90				114				138				162
67			91				115				139				163
68			92				116				140				164
69			93				117				141				165
70			94				118				142				166
71			95				119				143				167
72			96				120				144				168
73			97				121				145				169
74			98				122				146				170
75			99				123				147				171
76			100				124				148				172
77			101				125				149				173
78			102				126				150				174
79			103				127				151				175
80			104				128				152				176
81			105				129				153				177
82			106				130				154				178
83			107				131				155				179
84			108				132				156				180
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													



Attestert kopi av dok.nr. 2019/65147/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 09:59



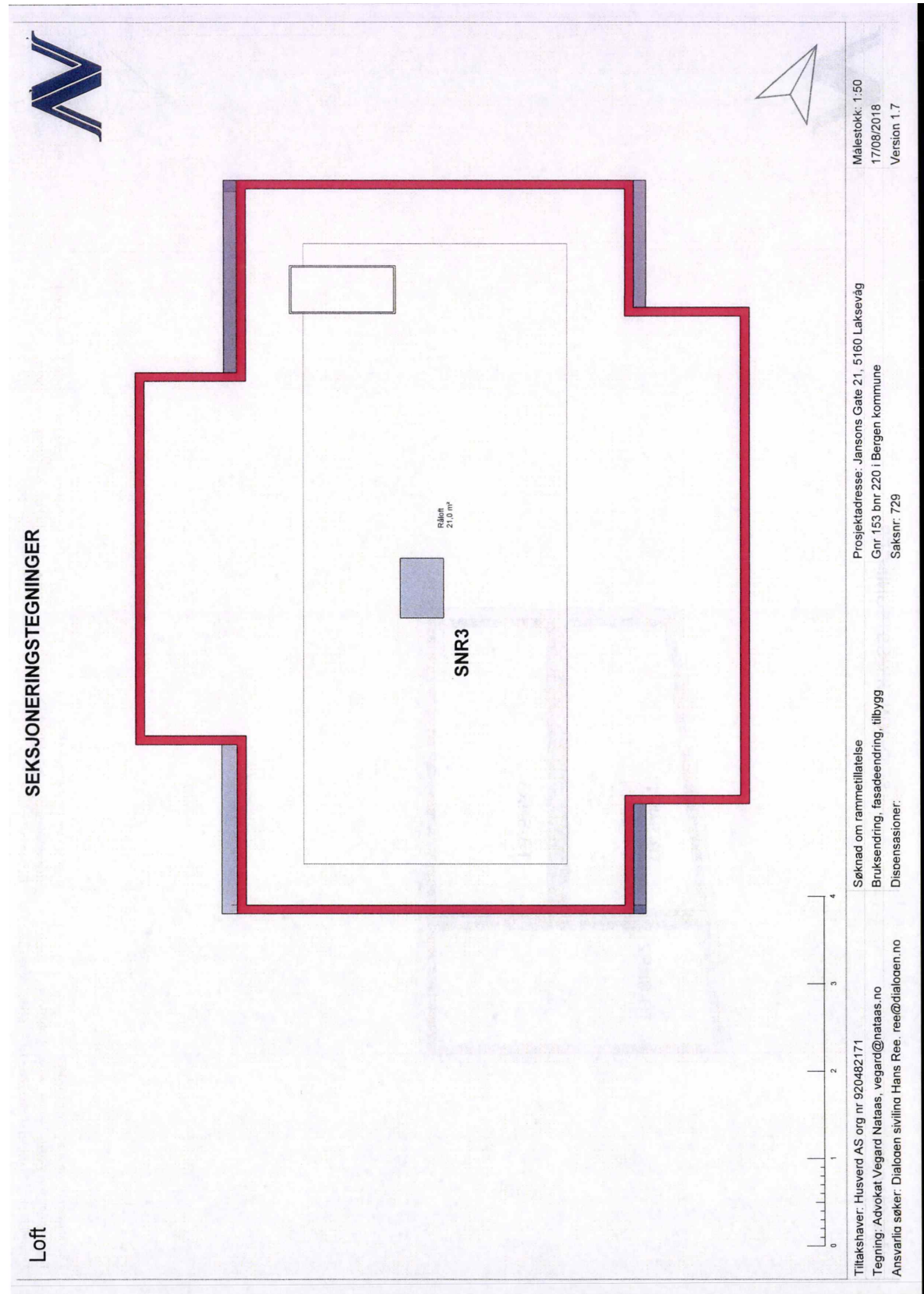
Attestert kopi av dok.nr. 2019/65147/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 09:59





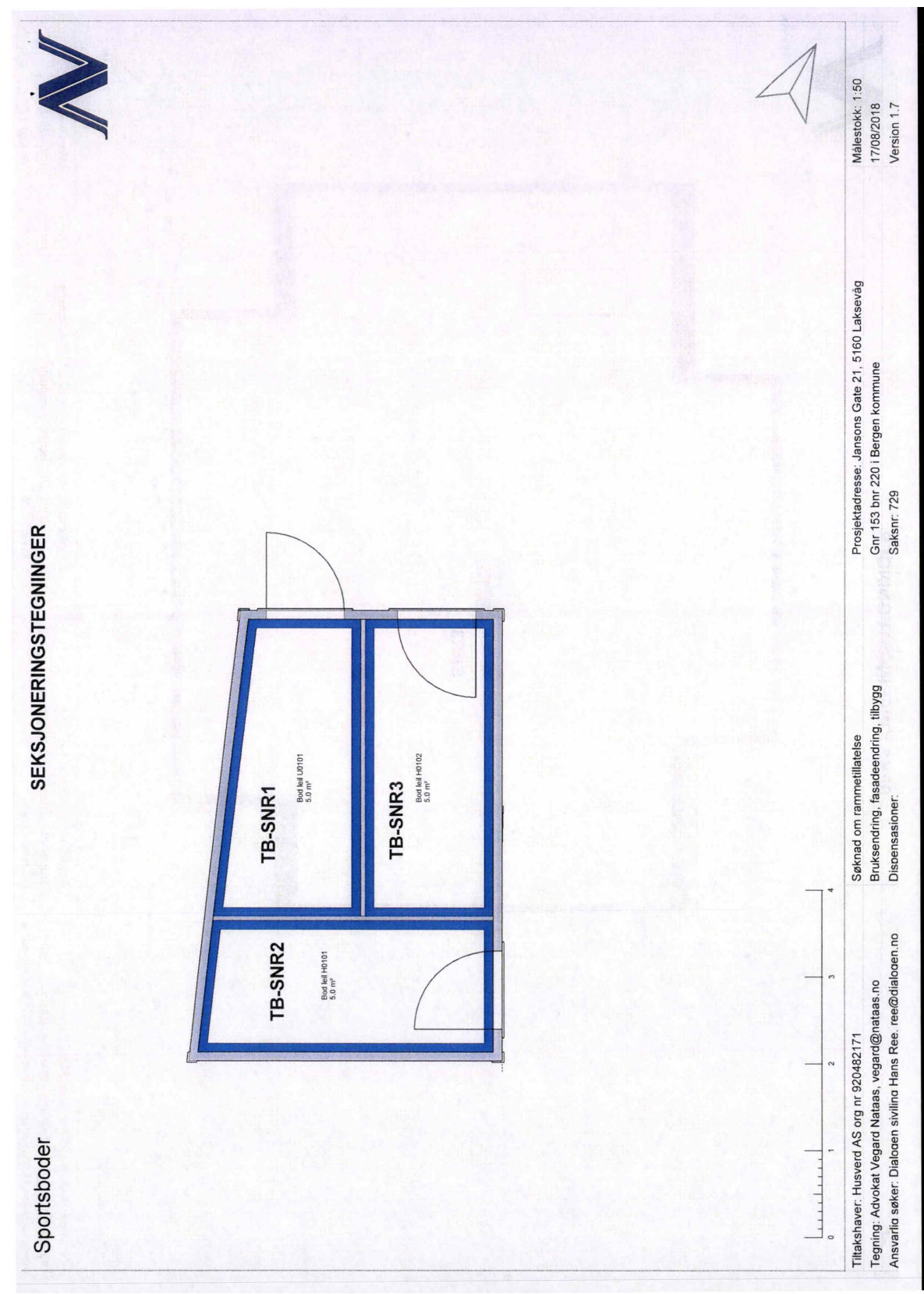
Attestert kopi av dok.nr. 2019/65147/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 09:59

Side 10 av 12



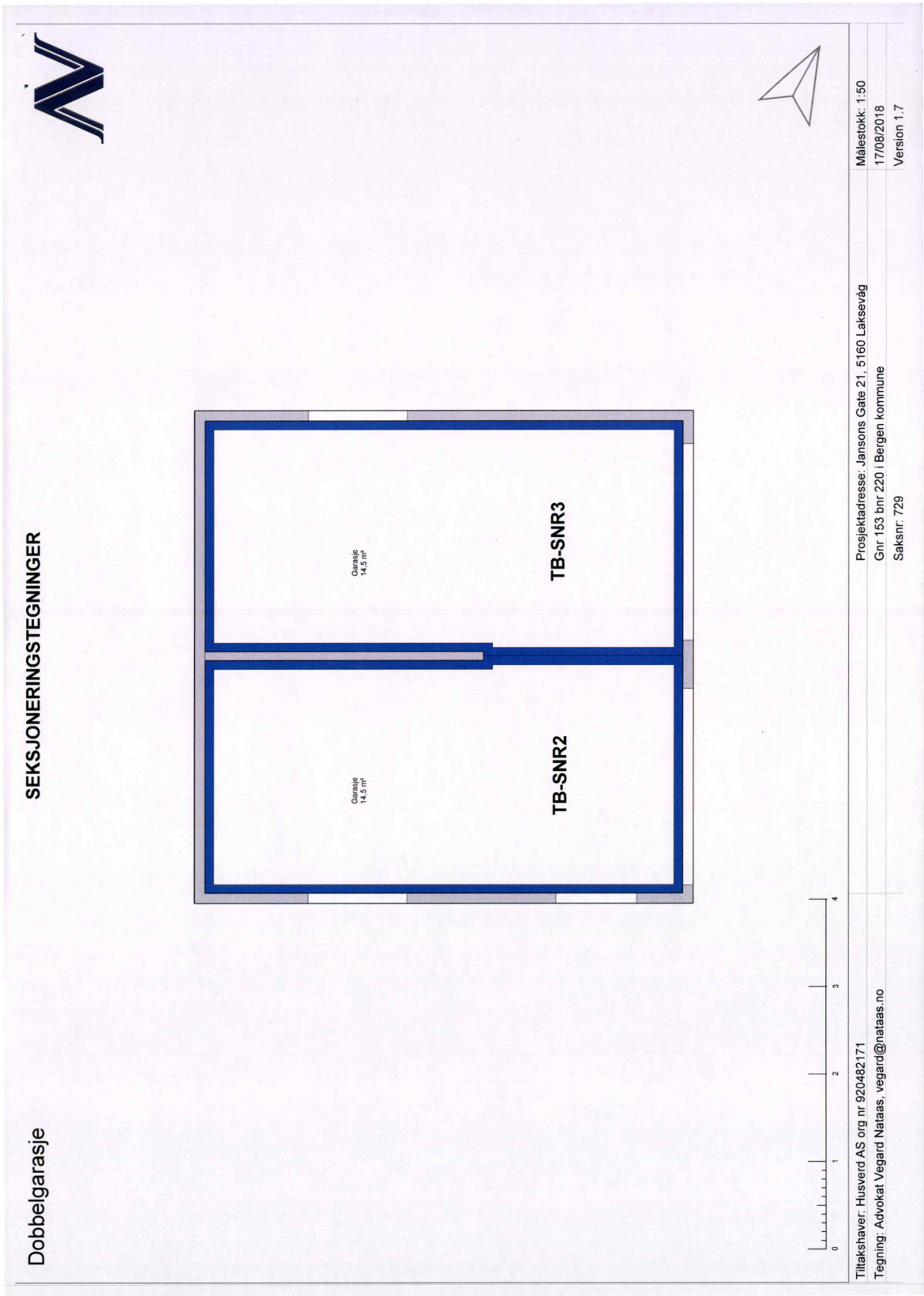
Attestert kopi av dok.nr. 2019/65147/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 09:59

Side 11 av 12





Attestert kopi av dok.nr. 2019/65147/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 09:59



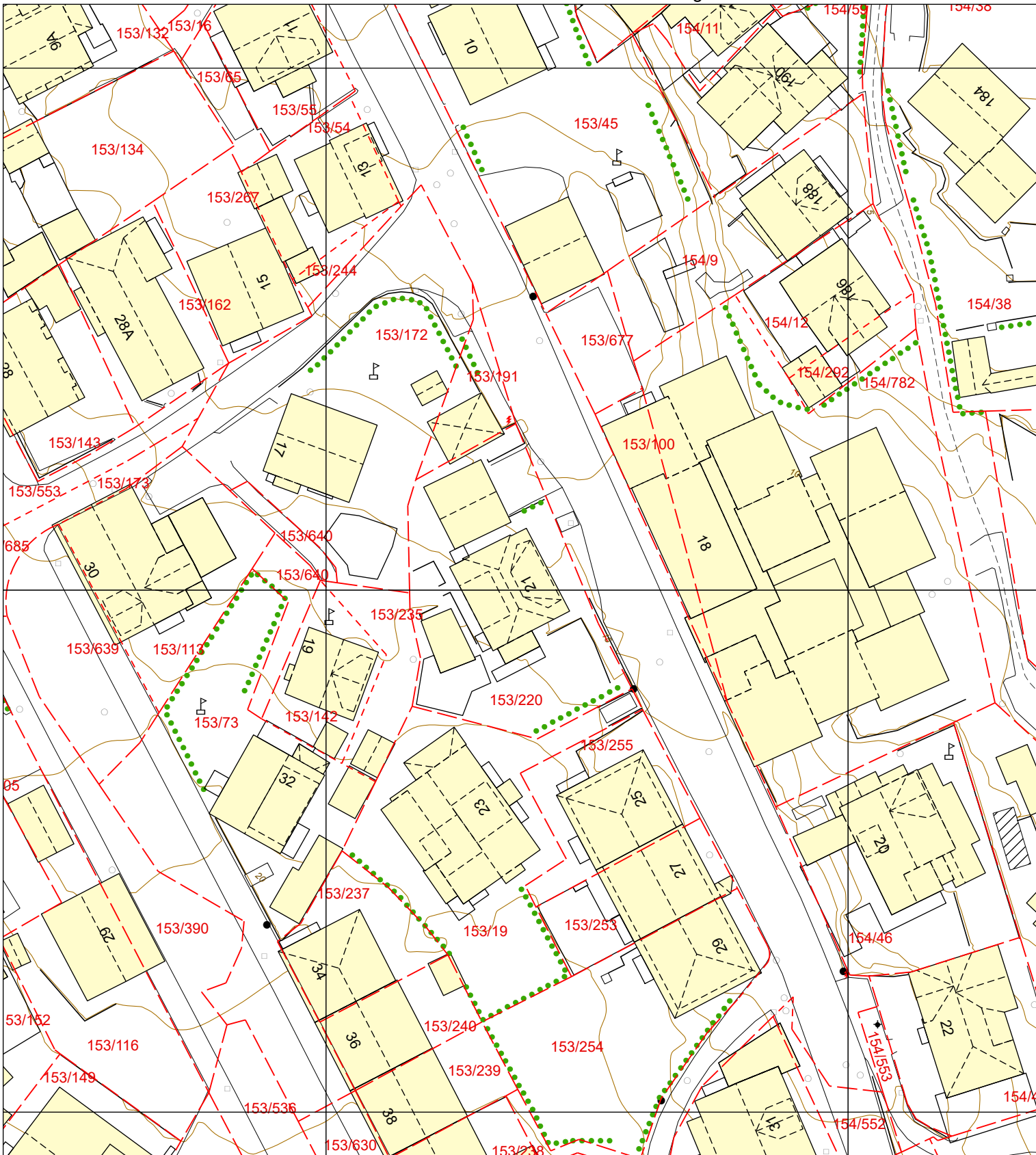
Basis- og vegstatuskart



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/220/0/0
Adresse: Jansons gate 21



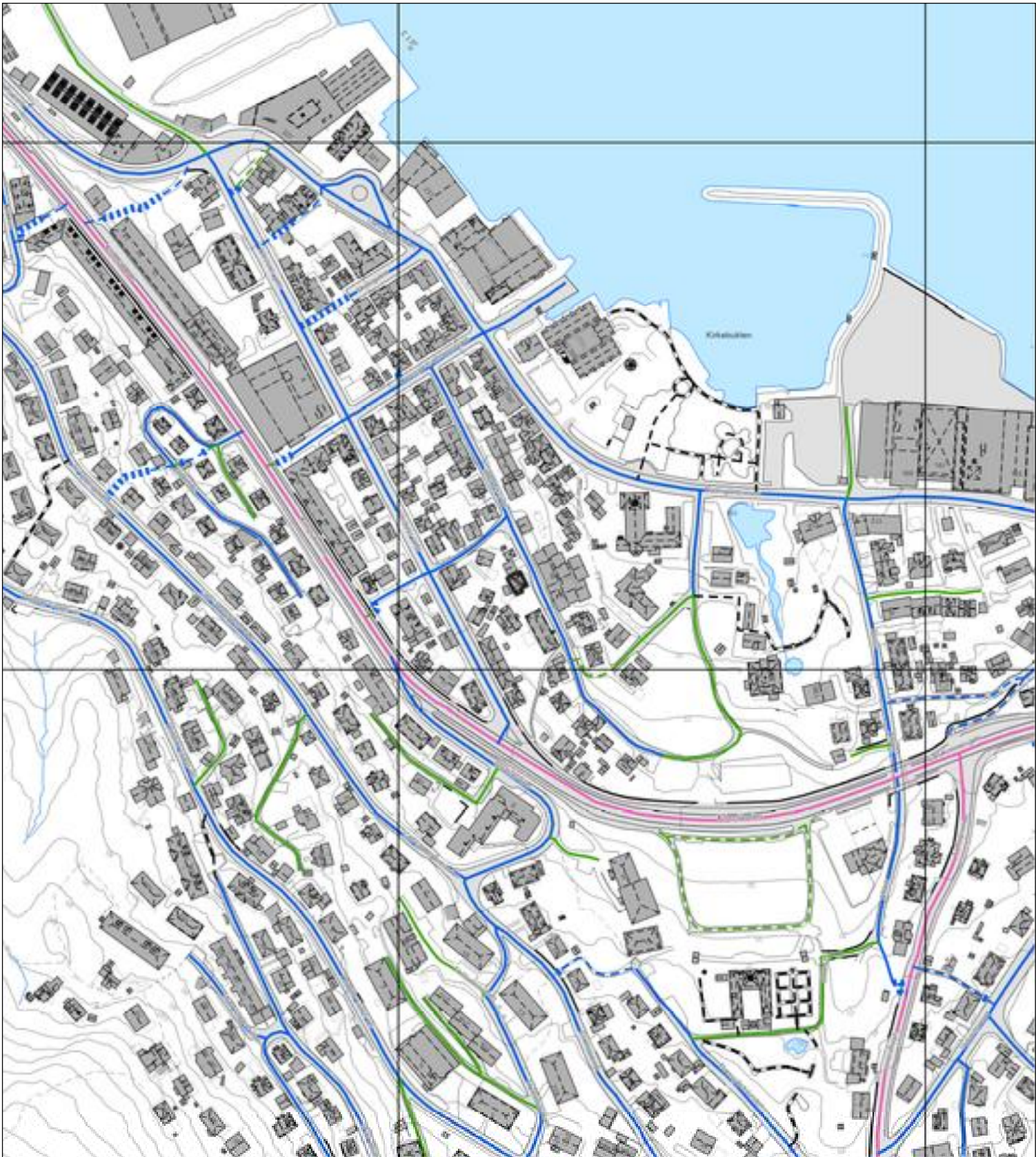
Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/220/0/2
Adresse: Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG



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

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser 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:

Jansons gate 21, 5160 LAKSEVÅG. Gnr. 153, bnr. 220, snr. 2 i Sameiet Jansons gate 21, oppdragsnr.: 1120260016
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@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.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
91 65 60 22
amalie@proaktiv.no



Sondre Fostervold
Eiendomsmeglerfullmektig
48 08 13 54
sf@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no