NORDVIK

Herman grans vei 53

2 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Herman Grans vei 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
115	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms selveier m/balkong & sjøgløtt! Loft på 24m². Lave bo- og felleskostnader. 5 min fra Laksevåg senter

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**80 840,-**
Totalpris	**3 270 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 000,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En innbydende 3-roms selveierleilighet med en urban beliggenhet i et ettertraktet, sentrumsnært boligfelt mot sjø. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med moderne kvaliteter. Her kan du flytte rett inn og bo godt, med kort vei til "alt" du skulle trenge i hverdagen!

- Privat balkong med gode solforhold og sjøgløtt
- Tilhørende loft på ca. 24m²
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Lave bo- og felleskostnader - et fornuftig førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Ekstern bod - praktisk for ekstra oppbevaring

- 5 min gange til Laksevåg senter med et godt servicetilbud
- 5 min gange til busstopp
- Gangavstand til Rema 1000 Laksevåg
- Nærhet til nydelige turmuligheter

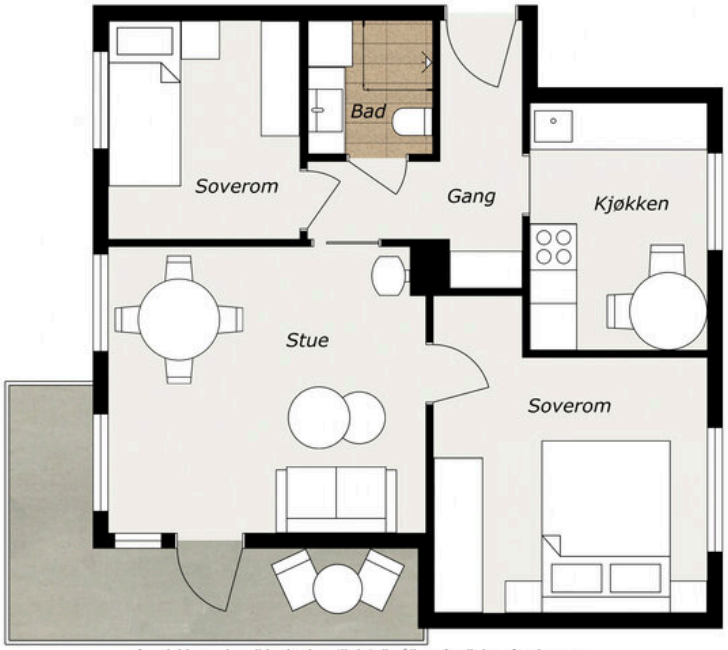
Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue + 24m² loft

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

IMOTIV.NO

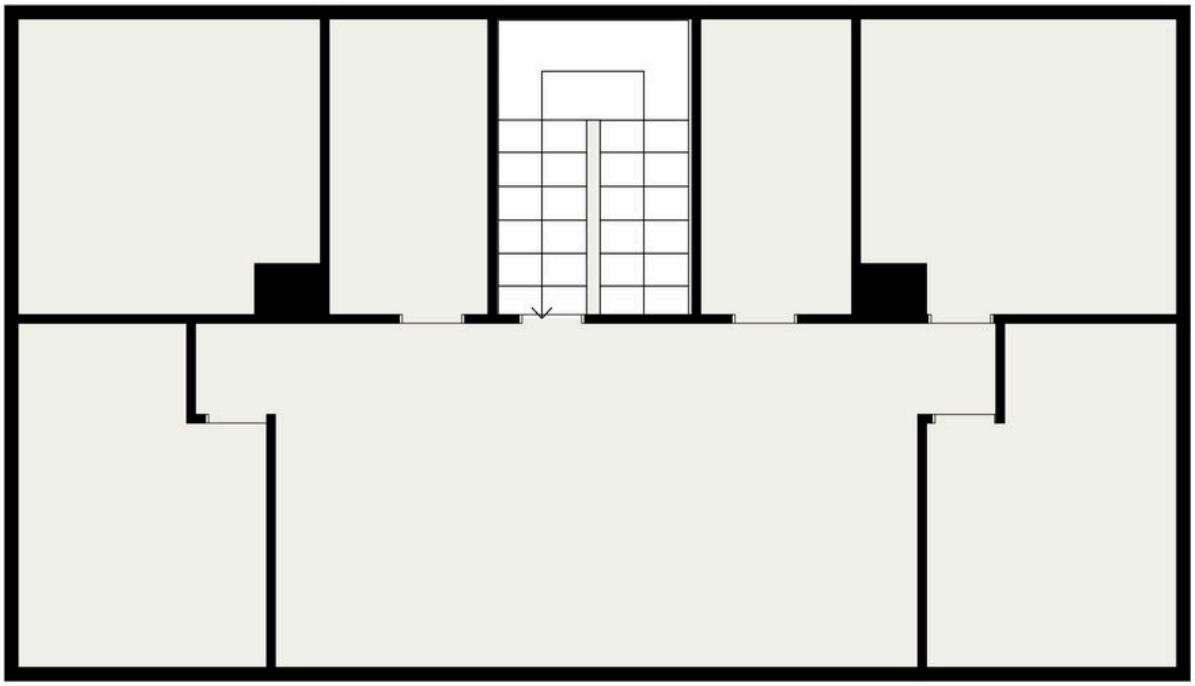
Herman grans vei 53
3. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Herman grans vei 53
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

3. Etasje
Total BRA: 3 kvm




















Bauhaus Design 1920






























Bauhaus Design 1920

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0216/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 153, bnr 389, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Finn Jarle Sæle

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
80 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 270 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 283 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue
Total BRA: 50 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 24 kvm. 2 loftsrom
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 27 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (ma°lt pa° stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Arealet på loft må anses som omtrentlig, grunnet deler tilhører annen seksjon, det er ikke satt opp vegger i det aktuelle området (gjelder ved sikringsskap og varmtvannsbereder). Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Megler har fått informasjon

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt megler

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappen

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble renovert 2020/2021 Begengruppen AS

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappen

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Se Boligmappen

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Det har vært behov for utspyling av kjeller et par ganger , men ikke utbedret avløp.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar: Kjeller er sammenslått med seksjon 1

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduene ble skiftet 2022/23 av Nordavind AS

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: JA, skorsteienen er skjekket flere ganger, og har ikke fått fyringsforbud. I forbindelse med tilbud på fornying av skorstein i 2019, har vi fått beskjed om at vi bør være forsiktig med bruk. Vi har jevnlig brukt ildstedet, opp til 2017. Etter det har den vært leid ut, og vi har ikke kjennskap til bruk.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Tett rør førte til tilbakesag i kjeller. Det har ikke skjedd de siste tre årene så langt vi vet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei
Eventuell kommentar: Andre seksjoner har oppdaget skjeggkre

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnader pr. seksjon på kr. 1000,- som betales halvårlig

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning
- Etasjeskille av trebjelker
- Valmtak tekket med skifer

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Fuktsikring og drenering

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Grunnmur og fundament
- Terrengforhold
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegg og fasade
- Takkonstruksjon og loft
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Overflate vegg/himling på bad
- Overflate gulv på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Sanitærutstyr på bad
- Dokumentasjon på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Lovlighet / HMS:
- Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med dagens krav i teknisk forskrift. Det var ikke krav lik dagens krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.
- Rekkverk målt til 89cm, dagens krav er 100cm. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Elektrisk anlegg:
- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring i stue
- Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Selger har heller ikke opplyst om boligen har Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økninger.

Kommunale avgifter
Kr 11 196,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 11 196,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 2 516,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 2 516,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 613 469,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 453 876,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Herman Grans vei 53, orgnr. 924561114

Forretningsfører
Herman Grans vei 53

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån pt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter.

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

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP584616.141

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt til i et rolig og avskjermet boligområde på Laksevåg/Damsgård. Den fine beliggenheten passer både for den urbane og den turglade. Det er kort vei til det yrende bylivet i sentrum enten om man velger å gå, sykle eller ta buss. Her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten er det kort vei til Damsgårdssundet - morgendagens bydel. Det er blitt en veldig spennende bydel med kafeer, allmenninger, kaipromenade, småbåthavn, kajakkhavn, restauranter, treningssentre og en egen sandstrand. Gang- og sykkelbroen Småpudden tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter.

Kun få minutter gange fra leiligheten finner man Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg. Man finner også et godt utvalg som Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter bortover langs Damsgårdsveien.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Løvstakken og Damsgårdsfjellet ligger like bak leiligheten med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien ligger også i umiddelbar nærhet, som er en flott løype for løpere.

Det er gode kollektivmuligheter fra leiligheten med nærmeste busstopp 5 minutters gange fra leiligheten, med hyppige avganger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske senter Laksevåg - berøringsgrad

100%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 10%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 7,4%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav - berøringsgrad 100%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 64940000 - Laksevåg/Bergenhus. Gnr 153 bnr 1, Laksevåg verftsområde 2 - planlegging igangsatt - berøringsgrad 100%. Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet, som er utformet av Opus Bergen AS, utreder en utbygging med et omfang på ca. 1500 boliger og 50.000 m2 BRA nytt næringsareal (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, inkludert barnehager mm.) i en bymessig bebyggelse. Gjeldende reguleringsplan for Laksevåg verftsområde (Planid 18740000) hjemlet for 93.000 m2 BRA med nytt næringsareal, inkludert parkering. Dette næringsområdet forutsettes også omregulert til sentrumsformål, men med et vesentlig større innslag av næring enn bolig. I planområdet reguleres plasser, torg, allmenninger, uteoppholdsarealer, parkarealer og en sjøfront tilgjengelig for allmenheten. Etter henstilling fra kommunen ble planområdet ved planoppstart utvidet til å omfatte Damsgårdsveien frem til Puddefjordsbroen. Leiligheten ligger i planområdet, og ny eier må påregne at det vil komme en betydelig mengde nybygg i området, samt en økt mengde trafikk og støy i byggeperioden, dersom planen blir vedtatt.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel - planlegging igangsatt. Det pågår planarbeid knyttet til utvikling av kollektivsystemet på Laksevåg. Planarbeidet kan medføre endringer i samferdselsløsninger og nærområdet.
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - planlegging igangsatt.
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest - planforslag. Planen omhandler utvikling av kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

Det gjøres oppmerksom på at Laksevåg bydel er under stor utvikling, og kjøper må påregne at det kommer nybygg i området i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Tinglyst 25.04.1952 - Dokumentnr: 402821 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:389
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 31.05.1977 - Dokumentnr: 11561 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414 Snr:1 -4
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:389
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Tinglyst 09.04.2018 - Dokumentnr: 622176 - Seksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det er vedtatt på årsmøtet at seksjon 1 som har kjelleren som seksjonert tilleggsdel, og seksjon 3 (denne seksjonen) som har loftet som seksjonert tilleggsdel, kan skille ut kjeller og loft som egne seksjoner, under forutsetning at søkende seksjoner selv betaler for alle kostnader knyttet til reseksjoneringen. Sameiet ser dette som positivt, da dette medfører at det blir flere seksjoner som deler på kostnadene, og eventuelt derfor en redusering av felleskostnadene per måned. Eventuelle godkjenninger/bruksendringer fra kommunen er kjøpers ansvar og risiko. Det er ikke undersøkt om det er mulig å

gjennomføre en reseksjonering.

Det gjøres oppmerksom på at det under årsmøtet for 2026 ble tatt opp behov for kontroll av skorsteinen. Sameiet har ikke forbud mot å bruke skorsteinen, men i og med at sameiet ikke vet hva som er gjort av inngrep gjennom tiden og hvordan tilstanden er i dag, var det et ønske om en gjennomgang og kontroll før noen tar den i bruk. Forslaget ble nedstemt, og det er ikke et ønske om å rehabilitere skorsteinen per dags dato. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan bli behov for kontroll og eventuell rehabilitering i fremtiden. Hvilke kostnader dette medfører og hvordan dette eventuelt fordeles, er pt. uvisst.

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 040,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Styling innvendig og balkong kr. 16 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 157 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Herman Grans vei 53

Nabolaget Store og Lille Damsgård - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min 3.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 3.9 km

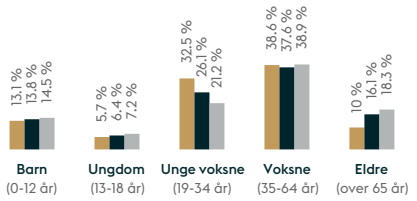
Offentlig transport

Laksevåg Linje 6, 20, 85	4 min 0.4 km
Danmarks plass Linje 1	9 min 3.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.7 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Den Internasjonale bhg Laksevå... 27 barn	8 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Store og Lille Damsgård	1 618	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Holen skole ballbinge	7 min
Holen skole	8 min
Energi Treningssenter	7 min
SATS Damsgård	16 min

«Barnevennlig, sentralt, og fin utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Herman Grans vei 53
5162 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1949
Hovedbygg BRA:	50 m^2
Hovedbygg BRA-i:	50 m^2
Sum alle bygg BRA:	77 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	23.9.2026 (Gyldig til 23.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	12	1	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Herman Grans vei 53
5162 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- skade på overflate
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - takvann renner/ledes ikke bort
Balkong, terrasse, platting	- det er registrert værslitt/oppsprukket trevirke. - ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp - redusert fall - det er ikke etablert overløp. - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Yttervegg og fasade	- misfarging/svertesopp på kledningen - slitasje/sprekker i kledningen - spredte råteskader i kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Takkonstruksjon og loft	- lokal nedbøyning i konstruksjonen - usikker lufting av konstruksjon - begrenset lufting - fuktskjolder på innvendig himling
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Type ventilasjon
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskapet.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med dagens krav i teknisk forskrift.
Det var ikke krav lik dagens krav på oppføringstidspunktet.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk målt til 89cm, dagens krav er 100cm.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.9.2026	**23.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Finn Jarle Sæle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde har begrenset tilkomst og kontroller derfor begrenset, anbefaler ytterligere undersøkelser.
Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Herman Grans vei 53, 5162 Laksevåg**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**153**	Bruksnr:	**389**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1949**						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Valmtak tekket med skifer.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
3-4 år siden leiligheten oppgradert, det er ikke fremvist dokumentasjon.

OPPVARMING:

Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1949 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	50	50	0	0	0
Loft	24	0	24	0	0
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**77**	**50**	**27**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**50**	**50** Entré/gang (3,7m2). Kjøkken (7,2m2). Bad (2,5m2). Soverom 1 (6,2m2). Stue (15,6m2). Soverom 2 (11,9m2). Takhøyde i stue målt til 2,49m.	**0**	**0**	**-**
Totalt m²	**50**	**50**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Loft

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**24**	**0**	**24** Loftroms (8,1m2). Loftsrom (15,7m2).	**-**	**-**
Totalt m²	**24**	**0**	**24**	**0**	**0**

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** Bod (2,6m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Arealet på loft må anses som omtrentlig, grunnet deler tilhører annen seksjon, det er ikke satt opp vegger i det aktuelle området (gjelder ved sikringsskap og varmtvannsbereder). Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Beskrivelse:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Det er registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og fuktindikasjoner. Forholdet tilsier redusert funksjon ved fuktsikringen og/eller dreneringen.

Det er registrert punktvis avflassing og/eller salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.

Oppsummering — TG-3

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng.

Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.
Forholdet tilsier redusert funksjon i fuktsikringen og/eller dreneringen.

Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes fortsatt fuktbelastning på konstruksjonene under terreng, med risiko for videre nedbrytning av overflater og fuktskader over tid.
Utbedring av drenering og fuktsikring er erfaringsmessig omfattende og kostnadskrevende, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. På bakgrunn av dette bør drenering og fuktsikring utbedres, og eventuelle følgeskader utbedres, for å begrense videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Kun deler av grunnmur er tilgjengelig for kontroll innvendig, grunnet boder i kjeller til andre enheter.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Beskrivelse:
Det registreres noe riss/sprekker.
Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har grunnmur i betong med underetasje.
Kun deler av grunnmuren var tilgjengelig for kontroll innvendig, da øvrige arealer i kjeller er avsatt til boder tilhørende andre enheter.

Det ble registrert noe riss/sprekker samt stedvis malingsavskalling i grunnmuren.
Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen, og det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.
Rissene bør holdes under oppsikt, og videre utvikling kan på sikt medføre behov for utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.
Lokal utbedring må utføres.

6.3 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen er svakere enn anbefalt. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Ja

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert terrengfall mot bygningen som er svakere enn anbefalt, noe som gir økt risiko for tilsig av overflatevann mot konstruksjonen.
Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken, og kombinert med lite fall på terrenget gir dette økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren. Dersom forholdene ikke utbedres, kan vedvarende fukttilførsel over tid medføre fuktinntrengning og skader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall fra bygningen samt sørge for kontrollert bortledning av takvann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Balkong med utgang fra stue på ca 6,1m2.
Rekkverk og dekket bekledd med trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert værslitt/oppsprukket trevirke.

Beskrivelse:
Det er registrert værslitt/oppsprukket trevirke.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp
- Redusert fall
- Det er ikke etablert overløp.

Beskrivelse:
Det er ikke etablert overløp, det er kun et sluk på balkong.
Det registreres stedvis vannansamlinger på balkong.

Manglende tilgjengelighet til sluk kan medføre at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**

Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Balkong på ca. 6,1 m² med utgang fra stue, med rekkverk og dekke bekledd med trevirke og papptekking/takbelegg som tettesjikt.

Det er registrert værslitt og oppsprukket trevirke.
Videre er det kun etablert ett sluk uten overløp, og det observeres stedvis vannansamlinger på balkongen.
Manglende overløp og begrenset avrenning øker risikoen for vannansamling og fukt, og tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
Underliggende tekking er ikke kontrollert, da overflater ikke er demontert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.
Det må påregnes utbedring av tekking, fallforhold og etablering av overløp.

6.5 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Entrédør i trevirke i B-30 og DB-35.
Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.
Takvindu på loft med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takvindu skiftet ved oppgradering av taktekking.
Vindu og balkongdør fra 2022.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligen har entrédør i trevirke med brannklasse B-30/DB-35.

Vindu og balkongdør er utført med isolerglass i malte trekarmer og er fra 2022, mens takvinduet på loft med isolerglass ble skiftet ved oppgradering av taktekkingen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? **Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging/svertesopp på kledningen
- Slitasje/sprekker i kledningen
- Spredte råteskader i kledningen

Beskrivelse:
Det er registreres stedvis slitt trekledning, oppsprukket trevirke, malingsavskalling og blæring i overflatebehandlingen.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? **Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? **Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert manglende musetting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Yttervegg er utført som trekonstruksjon med liggende trekledning, og det er gjennomført lokale utbedringer og utskiftinger etter opprinnelig byggeår.

Ved befaringen ble det stedvis registrert slitt trekledning, oppsprukket trevirke samt malingsavskalling og blæring i overflatebehandlingen.

Videre er det registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen, noe som reduserer ventilasjon og uttørking bak kledningen.
Det er også registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen, som gir økt risiko for at skadedyr trenger inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2.
Dersom forholdene ikke utbedres, kan begrenset uttørking over tid gi økt fuktbelastning og fremskynde nedbrytning av kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales videre undersøkelser og eventuelle utbedringer av konstruksjonen basert på registrerte forhold.
Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.
Registrerte forhold tilsier behov for snarlige tiltak for å hindre videre skadeutvikling og funksjonssvikt.

6.7 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? **Ja**

Observerte avvik:
- Lokal nedbøyning i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert en nedbøyning i takflaten ved utvendig inspeksjon. Forholdet vurderes å være relativt vanlig for byggeåret, da takkonstruksjoner på oppføringstidspunktet ofte ble utført Det er registrert lokal nedbøyning i takflaten. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? **Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? **Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling
- Fuktmerker på innvendig himling
- Fuktpåvirkning med ukjent årsak

Beskrivelse:
Det er registrert fuktskjolder og misfarging på innvendige overflater.
Forholdet kan indikere lekkasje, kondensproblematikk eller annen fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Det er opplystom at taktekking nylig er skiftet.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? **Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har delvis innredet loft, og taket er kun inspisert fra bakken. Noe begrenset tilkomst på befaringsdagen på loft grunnet lagrede gjenstander.

Vurderingen er derfor begrenset, og skader som kan avdekkes ved en besiktigelse på taket, kan ikke utelukkes.

Det er registrert lokal nedbøyning i takflaten, noe som vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

Videre er det registrert fuktskjolder og misfarging på innvendige overflater, som kan indikere lekkasje, kondens eller annen fuktpåvirkning, selv om taktekkingen opplyses nylig å være skiftet.

Lufting av takkonstruksjonen har ikke latt seg kontrollere fullt ut, da deler av konstruksjonen er lukket, og det er registrert begrenset ventilering, i tillegg til at fukt-/dampsperre på loft ikke vurderes tilfredsstillende utført.

Mangelfull ventilering og fuktsperre kan over tid medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen, og forholdene bør undersøkes nærmere av fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonen anbefales oppgradering på loft.

6.8 Taktekking — TG-1

Takform	**Valmet tak**
Type tekking	**Skiferstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er opplyst om at taktekking nylig er skiftet av eier, det er ikke fremvist dokumentasjon.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Taket er et valmet tak tekket med skiferstein.

Tekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og overflateslitasje på nært hold.
Det er opplyst at taktekkingen nylig er skiftet av eier, men dokumentasjon på arbeidet er ikke fremlagt.

Basert på den visuelle kontrollen fra bakken er det ikke registrert synlige avvik, men vurderingen er beheftet med usikkerhet, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes.
For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

6.9 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker i hylleplate under kjøleskap.

Beskrivelse:
Det er påvist fuktmerker i hylleplate under kjøleskap.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har en innredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Innredningen har integrerte hvitevarer i form av stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap.

Det er påvist fuktmerker i hylleplaten under kjøleskapet. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med dagens krav i teknisk forskrift.
Det var ikke krav lik dagens krav på oppføringstidspunktet.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk målt til 89cm, dagens krav er 100cm.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.11 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrør delvis oppgradert ved oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Ikke kontrollerbart, grunnet deler av loft er lukket konstruksjon.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene i støpejern er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Avløpssystemet består av både plast og støpejern, der plastdeler er delvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner og er av naturlige årsaker uoversiktlig. Kontrollen er avgrenset til synlige, innvendige deler i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille, mens rør under bakken og lufting over tak ikke er kontrollert.

Avløpsrørene i støpejern er fra byggeåret og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting av de eldste rørdelene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare behov for tiltak.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.12 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Rør i rør etablert ved oppgradering av bad.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran i fordelerskap.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system i plast, etablert ved oppgradering av badet. Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet, og det ble ikke registrert avvik ved dette.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av systemet er skjult i konstruksjoner og av naturlige årsaker er uoversiktlig; kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.13 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap på loft inneholder:
- Hovedsikring.
- Automatsikringer

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert på loft og inneholder hovedsikring og automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse.

Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Videre er det registrert hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.
Manglende tetting kan medføre spredning av røyk og brann samt uønsket luftlekkasje, og manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke lar seg verifisere.

Det anbefales å innhente samsvarserklæring der dette er mulig, og å få en autorisert elektriker til å utbedre utette kabelinnføringer og vurdere anlegget nærmere.
På befaringen var enkelte deksler på stikk/brytere demontert i forbindelse med malingsarbeid, og disse skal remonteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.14 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Loft**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2022**
Størrelse	**194 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.15 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering	TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon der luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil derfor variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.

På kjøkken og bad er det montert avtrekksvifter som supplerer den naturlige ventilasjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av ventilasjonens alder og type.

Naturlig ventilasjon gir mindre kontrollert luftutskifting enn balansert mekanisk ventilasjon, og det bør sikres tilstrekkelig lufttilførsel for å unngå fukt- og inneklimaproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.16 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Bad oppgradert for 3-4 årsiden.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør plasserer i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres riss i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggflaten på badet er utført med flis.

Det registreres riss i flisfugene, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene.
Videre er det plassert dør i våtsonen, og materialet i døren vurderes som uegnet for slik plassering.

Riss i fugene og en dør med uegnet materiale i våtsonen kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres riss i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Det er målt 8mm fall 40cm fra sluket i nedsenket dusjsone.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Flislagt oppkant ved dør på ca 30mm.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med fliser.
Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flis som overflate.

Det registreres riss i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene.
Riss i fuger kan gi svekket tetthet og innebærer risiko for at fukt trenger ned i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

Det er målt 8 mm fall 40 cm fra sluket i den nedsenkede dusjsonen, og det er registrert flislagt oppkant ved dør på ca. 30 mm. Om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel er ukjent, da området er tettet med fliser og ikke kan verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.
Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Det er 28mm høydeforskjell fra slukrist til dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:

- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskapet.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskapet. Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
I henhold til teknisk forskrift står det at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjdører

Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommet har plastsluk med god tilgang for renhold og inspeksjon, og høydeforskjellen fra slukrist til dørterskel er målt til 28 mm, som tilfredsstiller kravet på minimum 25 mm.

Tettesjiktet består av smøremembran under flis med ukjent utførelse.
Det er registrert at fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj uten synlig tetting rundt skapet, og teknisk forskrift stiller krav om membran og fuktbestandige materialer inntil 1 meter utenfor dusjdører.
Rørgjennomføringene er heller ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Disse forholdene medfører økt risiko for vannlekkasjer inn i konstruksjonen, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Dersom avvikene ikke utbedres, er det fare for at fukt trenger inn bak tettesjiktet og gir følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes utbedringer.
Det anbefales å etablere tetting/membran rundt åpning i vegg til fordelerskap.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert en mindre fuktskade på innredningens front.

Videre foreligger det ikke dokumentasjon på tettesjikt for den innebygde sisternen. Manglende utbedring av fuktskaden kan medføre videre nedbrytning av innredningen, og manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til sisternens tetthet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot fellesareal/naboenhet.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dusjsonen vender ut mot fellesareal/naboenhet og hulltaking derfor ikke er mulig. Det ble ved befaringen søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater, uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. Fuktsøk inne på det flislagte våtrommet er ikke foretatt, da slikt søk ikke kan avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og dermed vil gi uklare indikasjoner.

Bygningsdelen er ikke undersøkt nærmere og gis tilstandsgrad TGIU.
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Finn Jarle Sæle	9578-5998-4-1477643	2026-09-22 14:28:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0216/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Finn Jarle Sæle

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Finn Asbjørn Sæle

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000584616
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Megler har fått informasjon

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt megler

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappen

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble renovert 2020/2021 Begengruppen AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se Boligmappen

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært behov for utspyling av kjeller et par ganger , men ikke utbedret avløp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller er sammenslått med seksjon 1

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduene ble skiftet 2022/23 av Nordavind AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: JA, skorsteienen er skjekket flere ganger, og har ikke fått fyringsforbud. I forbindelse med tilbud på fornying av skorstein i 2019, har vi fått beskjed om at vi bør være forsiktig med bruk. Vi har jevnlig brukt ildstedet, opp til 2017. Etter det har den vært leid ut, og vi har ikke kjennskap til bruk.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tett rør førte til tilbakesag i kjeller. Det har ikke skjedd de siste tre årene så langt vi vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Andre seksjoner har oppdaget skjeggkre

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnader pr. seksjon på kr. 1000,- som betales halvårlig

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0216/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Finn Jarle Sæle	**2026-09-22**

Identifikasjon

Finn Jarle Sæle

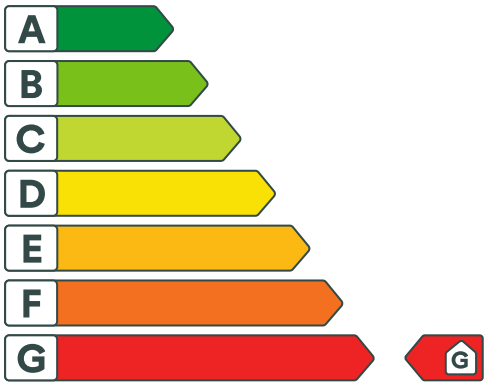
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357864**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139627156**
Gårdsnummer **153**	Bruksnummer **389**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **400,10**

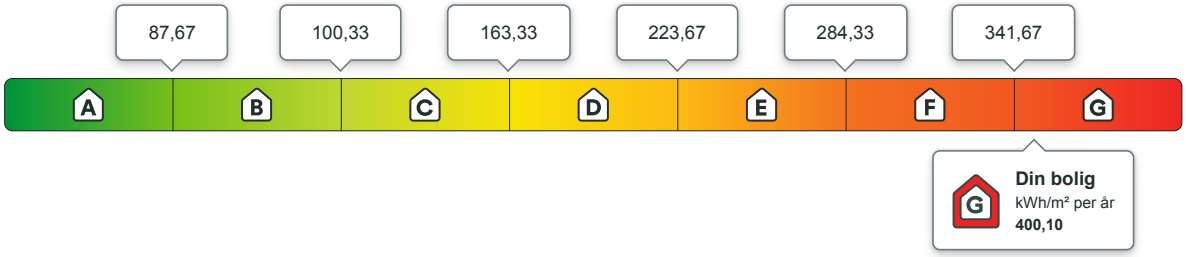
Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 983,09	**379,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 24: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

VEDTEKTER
for
Sameiet Herman Gransvei 53

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og sist revidert 2. mai 2026.

1. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr 153 bnr. 389 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 4 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk, som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene horer således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, og trapperom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det sarnme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiemes felles behov.

3. RETTSLIG RADIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved eventuell utleie eller utlån av seksjonen er seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med vedtektene og eventuelle husordensregler. Seksjonseier har det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av disse reglene.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til a bruke sin bruksenhet og rett til a benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Sameiemøtet kan fordele bruken av utearealene mellom seksjonene. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Godkjenning av slike nødvendige tiltak kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn, jfr. Eierseksjonsloven § 21.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Seksjoner som har fått tillagt grunn foran seksjonen til uteplass, plikter selv å vedlikeholde denne. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten, fellesarealer, og anlegg påhviler sameierne i fellesskap.

Felleskostnader
Sameiets felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Beløpet kan endres etter beslutning i sameiermøte.
Hver seksjon betaler felleskostnader som avsettes til felles forsikring av bygningen, samt drift og vedlikehold av bygning og fellesarealer.

6. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameieme har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. SAMEIERM0TER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinert sameiermøte skal holdes hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte holdes det finnes nødvendig.

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8. STYRE

Sameiet skal ha et styre som består av en person fra hver seksjon.

9 . EIERSEKSJONSLOVEN

Forhold som ikke er omtalt i disse vedtektene reguleres av Lov om eierseksjoner.

Bergen, den 02.01.2018, revidert 2. mai 2026. .

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIET HERMAN GRANS VEI 53

Dato: 2. mai **kl: 18**

Sted: Google meet. Lenke sendes til alle seksjoner.

Vedlagt følger dagsorden.

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

Det blir orientering om malingskostnader og ny ordning med felleskostnader innbetalt halvårlig. Gjennomgang av vedtektene.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Pdf med oppstilling av regnskap og bilag vedlagt.

4. Styrehonorar

Ikke aktuelt

5. Andre/Innkomne saker

Sak 5.1 Vedtektsendring

I punkt om felleskostnader står det at hver seksjon skal betale 400 kroner. Praksis har vært at vi har betalt felleskostnader løpende. Teksten bør endres slik at styret kan justere felleskostnadene ut fra budsjett.

Forslag til vedtak:
Ny tekst i avsnitt to «Hver seksjon betaler felleskostnader som avsettes til felles forsikring av bygningen, samt drift og vedlikehold av bygning og fellesarealer.»

Sak 5.2 Reseksjonering
Snr 1 og snr 3 ønsker å seksjonere sine seksjoner hver for seg i to nye seksjoner. Slik at sameiet vil bestå av totalt seks seksjoner. Snr 1 ønsker å

skille ut hageleiligheten. Snr 3 ønsker å skille ut loftet og søke det om til hybel/varig opphold. Ny seksjonering innebærer at de to nye seksjonene skal betale felleskostnader i tillegg til de fire eksisterende.

Forslag til vedtak:
Seksjonen 1 og 3 får anledning til å søke om reseksjonering mot at de dekker alle kostnader med søknad og ombygging knyttet til reseksjoneringen. Den nye brøken skal være etter areal og skal medføre at de andre seksjonene (snr 2 og snr 4) betaler en mindre andel av totale felleskostnader.

5.3 Skorstein
Skorsteinen har ikke vært i bruk på over 10 år. Vi har ikke forbud mot å benytte den, men fordi vi ikke vet hva som er gjort av inngrep gjennom tiden fra de ulike seksjonene og hvordan tilstanden er per i dag, ønsker styret en gjennomgang og kontroll før noen tar den i bruk.

Sannsynligvis kan vi få brannvesenet til å gjøre en inspeksjon. Om ikke må vi hente inn et firma og betale for inspeksjon.

Forslag til vedtak:
Styret sørge for at det blir gjennomført en kontroll av skorstein og eventuelt tilbud for rehabilitering/andre nødvendige tiltak.

6. Valg av styre
Alle seksjoner skal være representert. Per i dag er snr 1,2 og 3 registrert i styret i brreg.

STYRET I SAMEIET HERMAN GRANS VEI 53

Regnskap og budsjett

Sameiet Herman Grans vei 53

Alle beløp i NOK

Tekst	Budsjett totalt 2026	Jan-mars 2026	Virkelig hele 2025	Virkelig hele 2024	Virkelig hele 2023	Virkelig hele 2022	Virkelig hele 2021	Virkelig hele 2020
Driftsinntekter								
3800 Andel felleskostnader	24 000	0	0	0	0	0	0	0
3885 Andre inntekter	44 000	32 883	40 616	26 568	383 596	22 669	91 602	630 712
Felleskostnader	**68 000**	**32 883**	**40 616**	**26 568**	**383 596**	**22 669**	**91 602**	**630 712**
Sum inntekter	**68 000**	**32 883**	**40 616**	**26 568**	**383 596**	**22 669**	**91 602**	**630 712**
Driftskostnader								
6200 Strømkostnader	6 000	1 593	4 597	0	0	0	0	0
Felles strøm og varme	**6 000**	**1 593**	**4 597**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7770 Bankgebyr	500	0	0	0	0	0	0	0
Andre driftskostnader	**500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	12 000	0	0	0	359 370	0	70 742	0
6616 Vedlikehold tak	0	0	6 500	0	0	0	0	603 078
Vedlikehold	**12 000**	**0**	**6 500**	**0**	**359 370**	**0**	**70 742**	**603 078**
6790 Andre konsulenttjenester	0	0	0	0	0	0	0	7 970
Andre konsulenttjenester	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7 970**
7500 Forsikringspremie	32 000	31 290	29 519	26 568	24 226	22 669	20 860	19 664
Forsikring	**32 000**	**31 290**	**29 519**	**26 568**	**24 226**	**22 669**	**20 860**	**19 664**
Sum driftskostnader	**50 500**	**32 883**	**40 616**	**26 568**	**383 596**	**22 669**	**91 602**	**630 712**
Driftsresultat	**17 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultat	**17 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Endring disponible midler	**17 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Disponible midler per 31.12	17 500	0	0	0	0	0	0	0

Sameiet opprettet egen driftskonto i løpet av 2026. Frem til det er alle faktura betalt direkte av eierseksjonene. Kostnadene er ført i regnskapet og utlegget som inntekt under andre inntekter.

Balanse

Sameiet Herman grans vei 53

	31.03.2026	31.12.2025
Omløpsmidler		
Fordringer, for lite innbetalt felleskostnader	4 642	3 448
Sum fordringer	**4 642**	**3448**
Bankinnskudd	0	0
Bankinnskudd	**0**	**0**
Sum omløpsmidler	**4 642**	**3448**
Sum eiendeler	**4 642**	**3448**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	0	0
Årsresultat	0	0
Sum opptjent egenkapital	**0**	**0**
GJELD		
Lån	0	0
Annen kortsiktig gjeld, for mye innbetalt felleskostnader	4 642	3448
Annen kortsiktig gjeld	**4642**	**3448**
Sum gjeld	4642	3448
Sum egenkapital og gjeld	4 642	3 448
Kontroll	0	0

VEDTEKTER
for
Sameiet Herman Gransvei 53

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. EIENDOMMEN
Bebyggelsen på tomten gnr 153 bnr. 389 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 4 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk, som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, og trapperom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved eventuell utleie eller utlån av seksjonen er seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med vedtektene og eventuelle husordensregler. Seksjonseier har det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av disse reglene.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Sameiemøtet kan fordele bruken av utearealene mellom seksjonene. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Godkjenning av slike nødvendige tiltak kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn, jfr. Eierseksjonsloven § 21.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Seksjoner som har fått tillagt grunn foran seksjonen til uteplass, plikter selv å vedlikeholde denne. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten, fellesarealer, og anlegg påhviler sameierne i fellesskap.

Felleskostnader
Sameiets felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Beløpet kan endres etter beslutning i sameiermøte.

Hver seksjon betaler kr. 400-, pr. måned som avsettes til felles forsikring av bygningen, samt til vedlikehold av bygning og fellesarealer.

6. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte holdes det finnes nødvendig.

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8. STYRE

Sameiet skal ha et styre som består av en person fra hver seksjon.

9. EIERSEKSJONSLOVEN

Forhold som ikke er omtalt i disse vedtektene reguleres av Lov om eierseksjoner.

Bergen, den …02.01.2018……

..Finn Jarle Sæle.....

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bjørnefjorden AS
v/ Jan Tore Finnema
Hamnevegen 59,
5200 OS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201800540/10 HMIN	EBYGG–8150	13.04.2018

Godkjent og tinglyst seksjonering, gnr 153 bnr 389, Herman Grans Vei 53

Vedlagt følger matrikkelbrev, grunnboksutskrift og tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Et matrikkelbrev er en utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en eiendom ved oppgitt dato. Matrikkelen er landets offisielle register over fast eiendom. Se www.kartverket.no for mer informasjon om matrikkelen.

Det er sameiet som skal ha dokumentene i sin besittelse. Vi ber om at det sørges for dette.

Kontakt info:
For eventuelle spørsmål kan saksbehandler Hilde M. Ingebrigtsen, kontaktes på telefon 5556 6436, eller e-post Hilde.Ingebrigtsen@bergen.kommune.no.

Generell info:
For tilgang til å motta post, se dokumenter og kommentere i saker som gjelder din eiendom må du logge inn på "din side" på www.bergen.kommune.no/dinside
Alle saker som behandles ved etaten kan følges på internett under "Innsyn byggesak" på www.bergen.kommune.no/innsynpb
For kart se www.bergenskart.no/ og informasjon fra matrikkelen se www.seeiendom.no/

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201800540.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Seksjon oppmåling

Hilde Ingebrigtsen

Hilde M. Ingebrigtsen
Saksbehandler

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak og lignende:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602332275
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
100647	SÆLE FINN JARLE	H0101	ØVRE KRÅKENES 49, 5152 BØNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	153	389

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	153	389	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	153	389	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	153	389	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	153	389	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 602176
- 9 APR 2018
STATENS KARTVERK

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	1201 - BERGEN
Gårdsnummer:	153
Bruksnummer:	389

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.04.2018 kl. 09:43
Produsert av:	Hilde Ingebrigtsen
Attestert av:	Bergen kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.04.1946
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 153 / 389 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	432,1	
Beregna areal for 153 / 389 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	432,1	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1201 - 153 / 389 / 0 / 1			1 / 4
			Matrikkelenhet 1201 - 153 / 389 / 0 / 2			1 / 4
			Matrikkelenhet 1201 - 153 / 389 / 0 / 3			1 / 4
			Matrikkelenhet 1201 - 153 / 389 / 0 / 4			1 / 4

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	11.04.2018	05.04.2018	05.04.2018	1201inh

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	1201 - 153/389	
Etablert/Endret	1201 - 153/389/0/1	
Etablert/Endret	1201 - 153/389/0/2	
Etablert/Endret	1201 - 153/389/0/3	
Etablert/Endret	1201 - 153/389/0/4	

Kart- og delingsforretning — 30.03.1967

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1201 - 153/389	-60
Mottaker	1201 - 153/616	60

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Kart- og delingsforretning				01.04.1946		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1201 - 153/234	-492
Mottaker	1201 - 153/389	492

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Herman Grans vei	41340	53	Grunnkrets	2007	LILLE DAMSGÅRD
				Valgkrets:	74	Damsgård valgkrets
				Kirkesogn:	07011201	Laksevåg
				Postnr.område:	5162	LAKSEVÅG
				Tettsted:	5001	Bergen

Bygning og bygningsendring

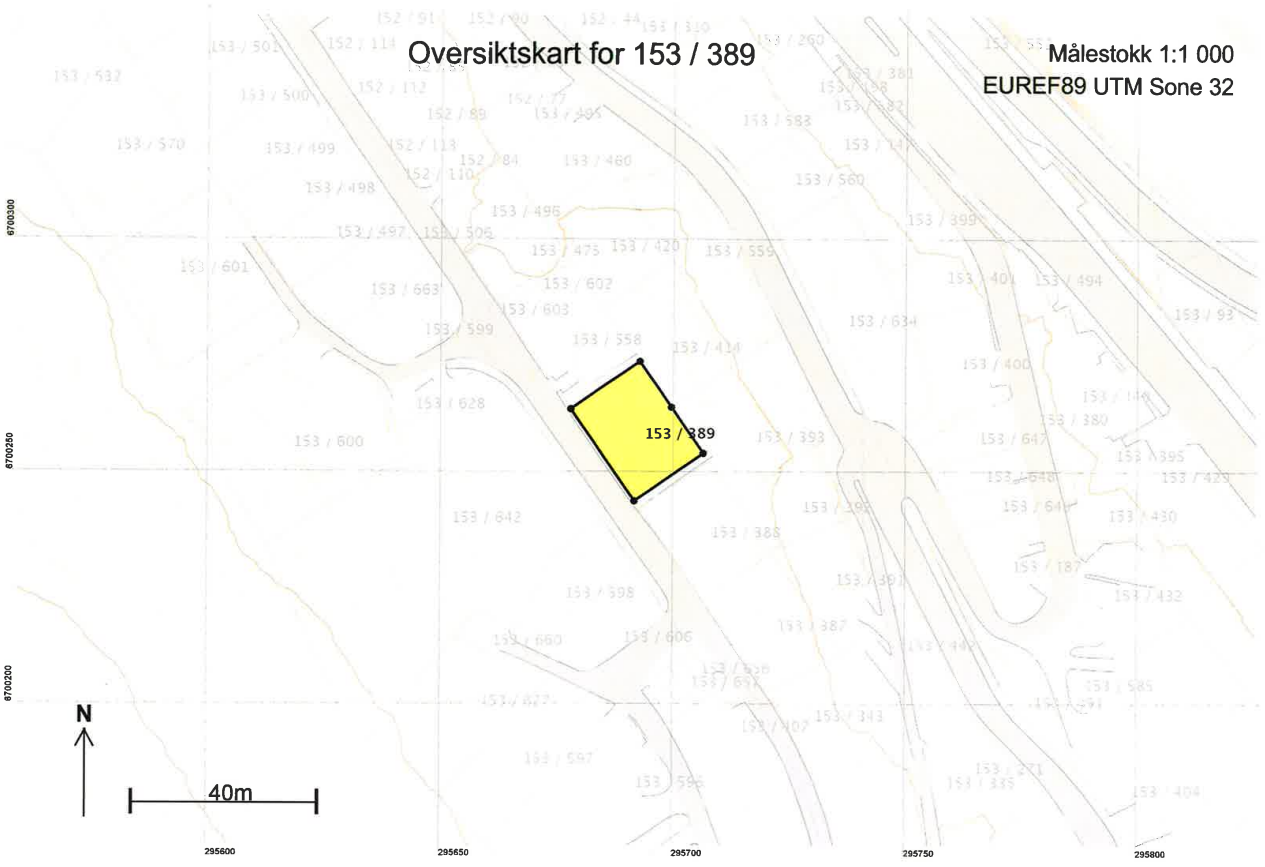
Bygningsnr:	**139 627 156**	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	356	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruksareal totalt:	356	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	01.01.1949
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

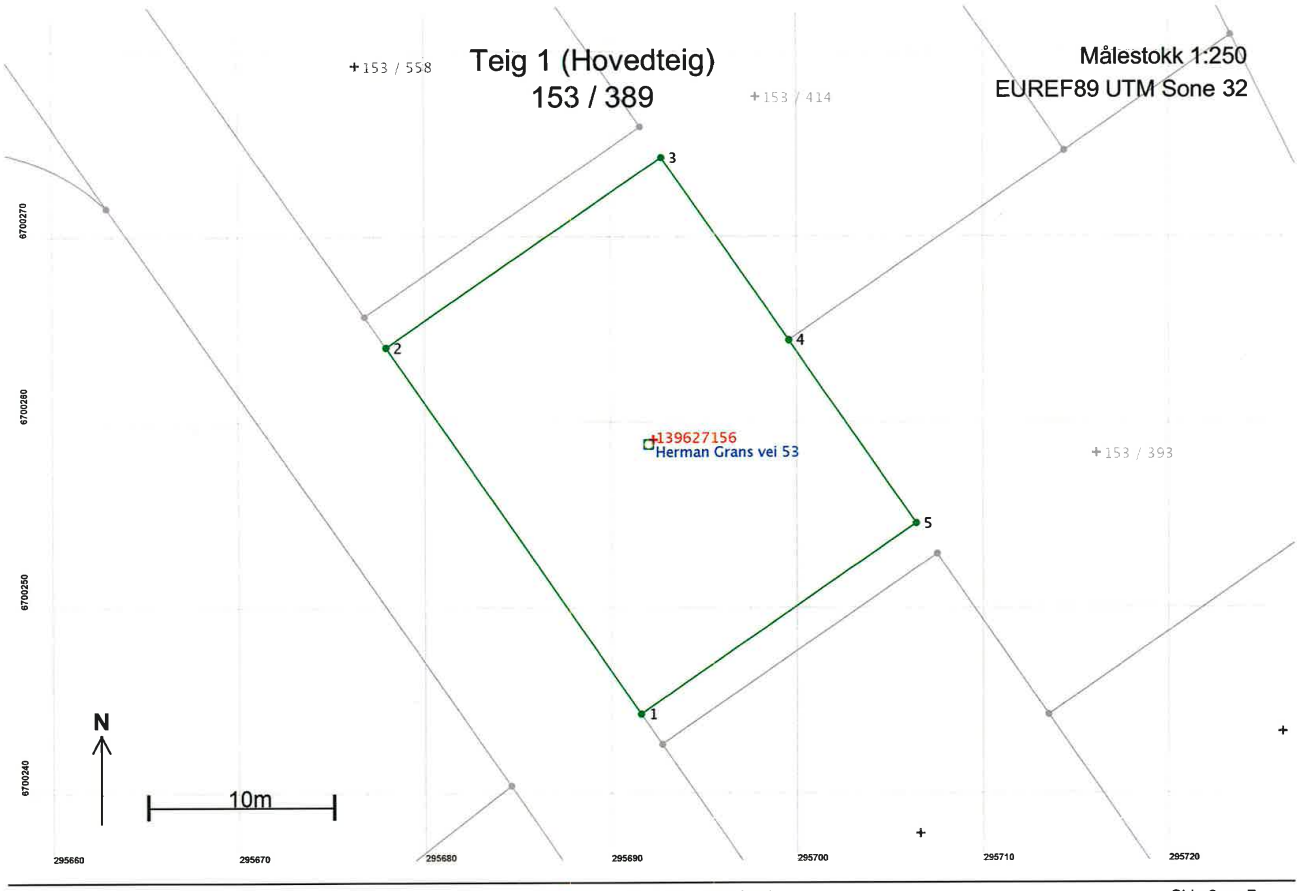
Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
L01	0	37.0	0.0	37.0
H02	2	111.0	0.0	111.0
H01	2	111.0	0.0	111.0
U01	1	97.0	0.0	97.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
41340 Herman Grans vei 53	H0101	Bolig	0	0		0	0	153/389
41340 Herman Grans vei 53	H0102	Bolig	0	0		0	0	153/389
41340 Herman Grans vei 53	H0201	Bolig	0	0		0	0	153/389
41340 Herman Grans vei 53	H0202	Bolig	0	0		0	0	153/389
41340 Herman Grans vei 53	U0101	Bolig	0	0		0	0	153/389


Oversiktskart for 153 / 389
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
153 / 389
N
40m
6700300
6700250
6700200
295600
295650
295700
295750
295800


Teig 1 (Hovedteig)
153 / 389
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+153 / 558
+153 / 414
+153 / 393
+139627156
Herman Grans vei 53
1
2
3
4
5
N
10m
6700270
6700260
6700250
6700240
295660
295670
295680
295690
295700
295710
295720

Areal og koordinater

Areal: 432,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6700259 **Øst:** 295692

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6700244,50	295691,58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			24,01	Ikke hjelpelinje			
2	6700264,24	295677,91	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			18,00	Ikke hjelpelinje			
3	6700274,49	295692,71	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,00	Ikke hjelpelinje			
4	6700264,62	295699,54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			12,00	Ikke hjelpelinje			
5	6700254,75	295706,37	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,99	Ikke hjelpelinje			

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Vedlegg 1 av 5

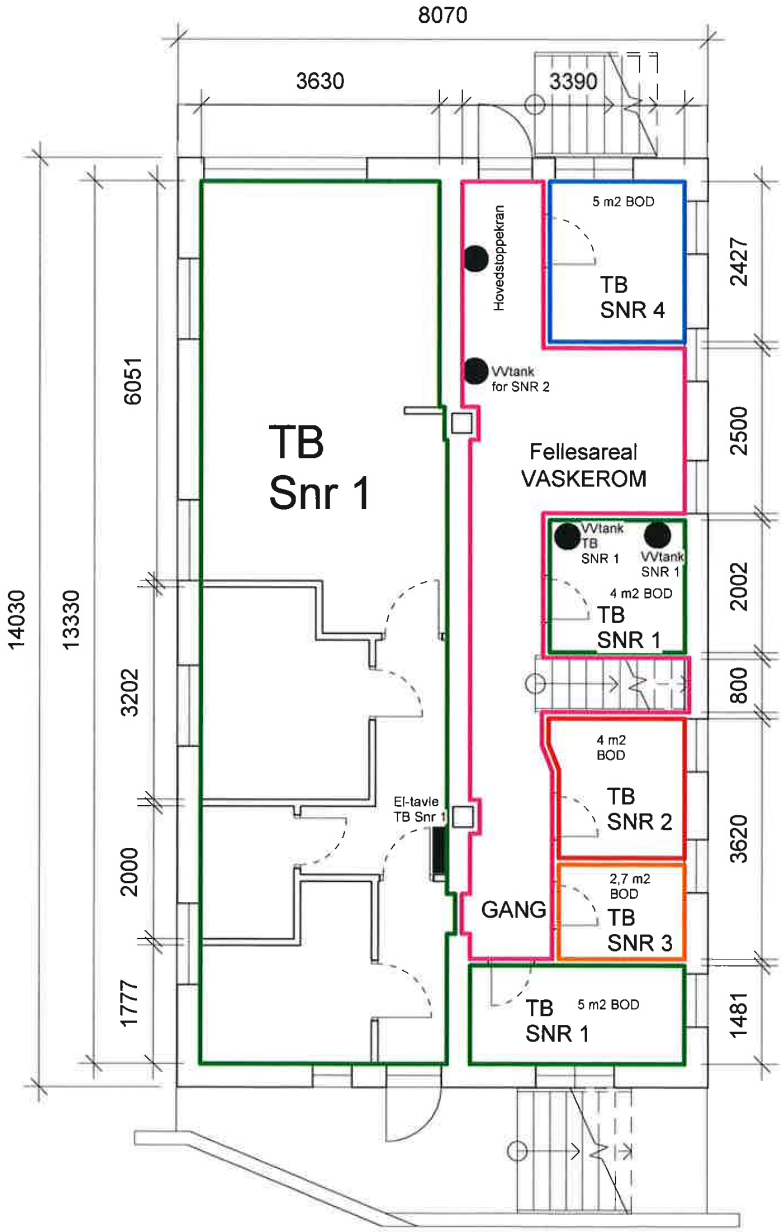
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Dato: 12.02.2018

Målestokk 1:500
Adresse: HERMAN GRANS VEI 53
Gnr/Bnr/Fnr: 153/389/0



Vedlegg 2 av 5

HERMAN GRANSVEI 53, BERGEN KOMMUNE
GNR 153, BNR 389

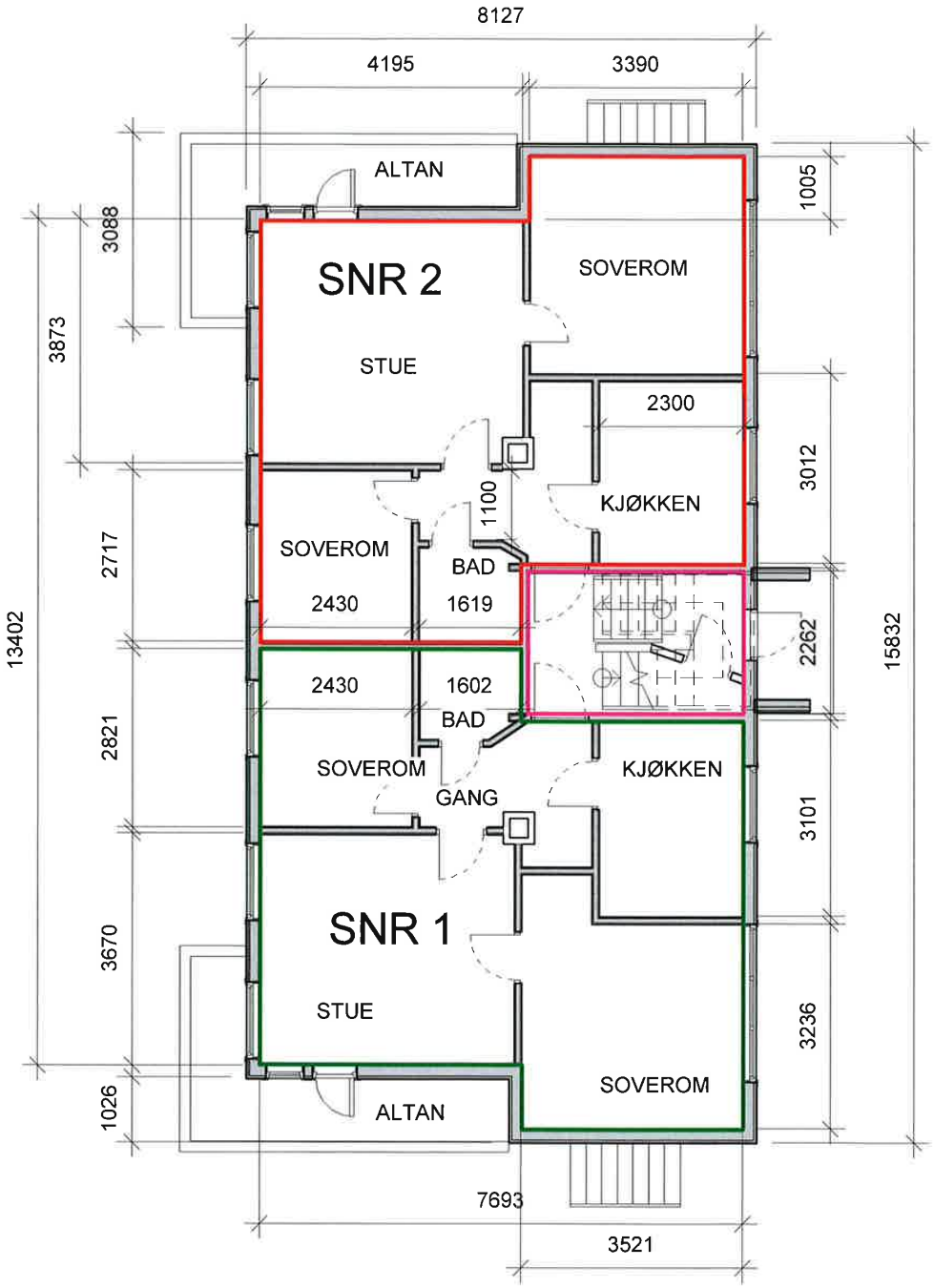


Kjeller /1. etg.
Målestokk 1 : 100

VEDLEGG 1

Vedlegg 3 av 5

HERMAN GRANSVEI 53, BERGEN KOMMUNE
GNR 153, BNR 389

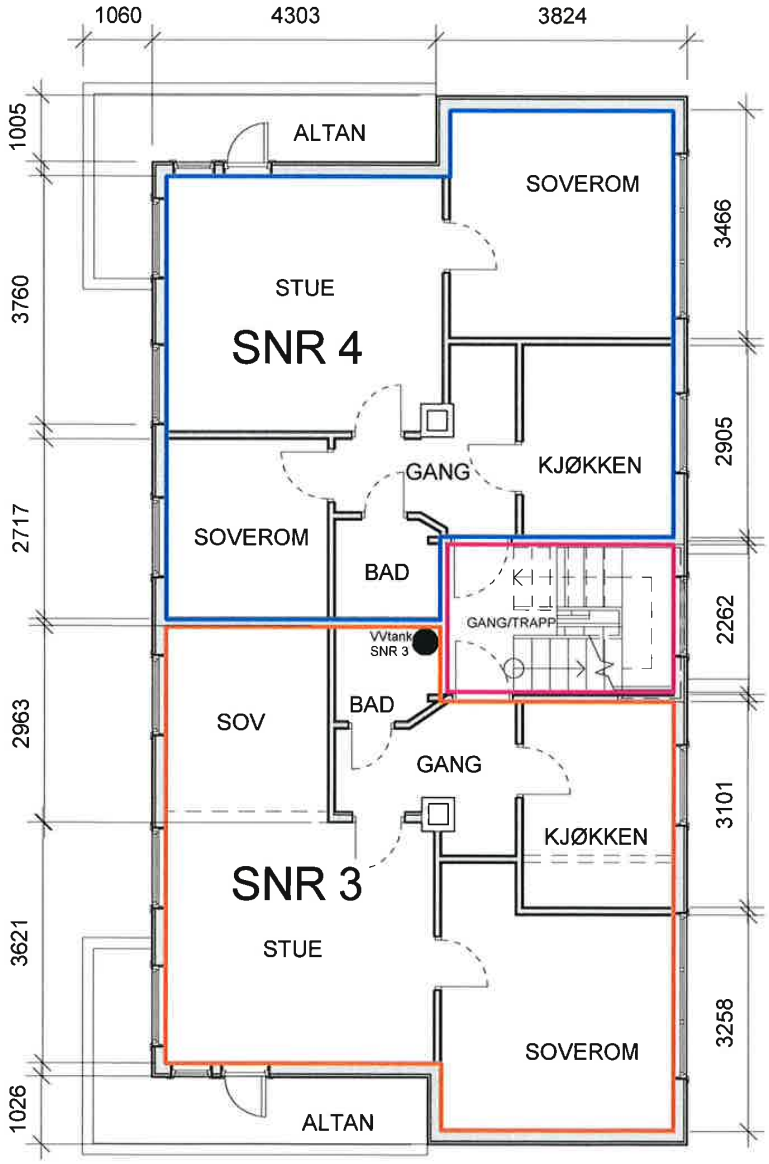


2. etg.
Målestokk 1 : 100

VEDLEGG 2

Vedlegg 4 av 5

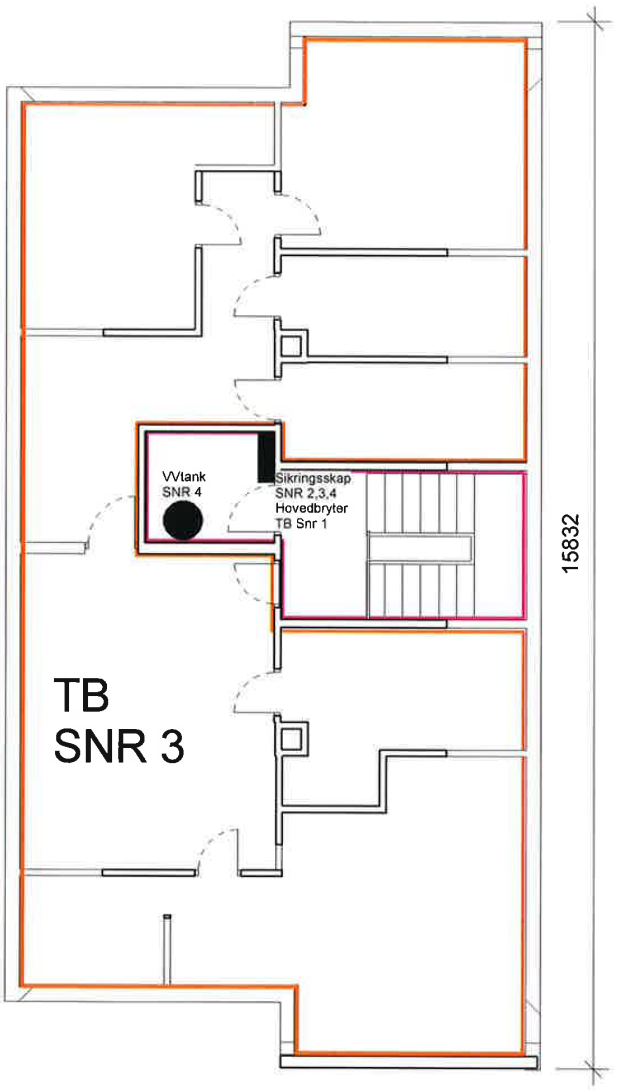
HERMAN GRANSVEI 53, BERGEN KOMMUNE
GNR 153, BNR 389



3. etg.
Målestokk 1 : 100 VEDLEGG 3

Vedlegg 5 av 5

HERMAN GRANSVEI 53, BERGEN KOMMUNE
GNR 153, BNR 389



Loft /4. etg.
Målestokk 1 : 100 VEDLEGG 4

Kommune: 1201 BERGEN
Gnr: 153 Bnr: 389

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1946/401267-1/106
01.04.1946

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:234

1967/401541-3/106
30.03.1967

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1201 GNR:153 BNR:616
VEGGRUNN

2018/622176-1/200
09.04.2018 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:

SNR:	1
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	1/4
SNR:	2
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	1/4
SNR:	3
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	1/4
SNR:	4
FORMÅL:	Bolig
TILLEGGSDEL:	Bygning
SAMEIEBRØK:	1/4

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1201 BERGEN
Gnr: 153 Bnr: 389 Snr: 1

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/402537-1/200
18.04.2017 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
SÆLE FINN JARLE
F.NR: 100647
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1952/402821-1/106
25.04.1952

BESTEMMELSE OM GJERDE
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/11561-1/106
31.05.1977

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2018/622176-1/200
09.04.2018 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1201 BERGEN
Gnr: 153 Bnr: 389 Snr: 2

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/402537-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.04.2017 21.00
VEDERLAG: NOK 0
SÆLE FINN JARLE
F.NR: 100647
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1952/402821-1/106 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
25.04.1952
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/11561-1/106 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
31.05.1977
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2018/622176-1/200 **SEKSJONERING**
09.04.2018 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1201 BERGEN
Gnr: 153 Bnr: 389 Snr: 3

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/402537-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.04.2017 21.00
VEDERLAG: NOK 0
SÆLE FINN JARLE
F.NR: 100647
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1952/402821-1/106 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
25.04.1952
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/11561-1/106 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
31.05.1977
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2018/622176-1/200 **SEKSJONERING**
09.04.2018 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1201 BERGEN
Gnr: 153 Bnr: 389 Snr: 4

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/402537-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.04.2017 21.00
VEDERLAG: NOK 0
SÆLE FINN JARLE
F.NR: 100647
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1952/402821-1/106 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
25.04.1952
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/11561-1/106 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
31.05.1977
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:153 BNR:414 SNR:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:1201 GNR:153 BNR:389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2018/622176-1/200 **SEKSJONERING**
09.04.2018 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Herman Grans vei 53

Sted: Google meet

Dato: 2. mai 2026

Møtet ble åpnet av: Erlend Sæle

Til stede fra styret: Erlend Sæle

Hans Inge Brakedal

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendinger

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 3

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 3

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Erlend Sæle

Vedtak: Erlend Sæle

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Erlend Sæle

Vedtak: Erlend Sæle

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Amalie Marthinussen

Vedtak: A,alie Marthinussen

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 0

Vedtak: Kr 0

5. Andre inkomne saker

5.1 Vedtektsendring:

Ny tekst i avsnitt to Felleskostnader «Hver seksjon betaler felleskostnader som avsettes til felles forsikring av bygningen, samt drift og vedlikehold av bygning og fellesarealer.»

Vedtatt – enstemmig

5.2 Reseksjonering

Forslag til vedtak:
Seksjonen 1 og 3 får anledning til å søke om reseksjonering mot at de dekker alle kostnader med søknad og ombygging knyttet til reseksjoneringen. Den nye brøken skal være etter areal og skal medføre at de andre seksjonene (snr 2 og snr 4) betaler en mindre andel av totale felleskostnader.

Vedtatt

5.3 Skorstein

Forslag til vedtak:
Styret sørge for at det blir gjennomført en kontroll av skorstein og eventuelt tilbud for rehabilitering/andre nødvendige tiltak.

Ikke et ønske om å rehabilitere skorsteinen per dags dato. Ikke Vedtatt

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Erlend Sæle	2025-2027
Styremedlem	Hans Inge Brakedal	2025-2027
Styremedlem	Anita Sæle	2025-2027

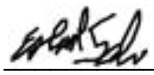
Forslag til kandidater:
Nye seksjonseiere

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Erlend Sæle	2025-2027
Styremedlem	Hans Inge Brakdel	2025-2027
Styremedlem	Anita Sæle	2025-2027
Styremedlem	Amalie Marthinussen	2026-2028

Underskrifter:

Møteleder/Referent



_____

Protokollunderskriver

_____

Regnskap og budsjett

Sameiet Herman Grans vei 53

Alle beløp i NOK

Tekst	Budsjett totalt 2026	Jan-mars 2026	Virkelig hele 2025	Virkelig hele 2024	Virkelig hele 2023	Virkelig hele 2022	Virkelig hele 2021	Virkelig hele 2020
Driftsinntekter								
3800 Andel felleskostnader	24 000	0	0	0	0	0	0	0
3885 Andre inntekter	44 000	32 883	40 616	26 568	383 596	22 669	91 602	630 712
Felleskostnader	**68 000**	**32 883**	**40 616**	**26 568**	**383 596**	**22 669**	**91 602**	**630 712**
Sum inntekter	**68 000**	**32 883**	**40 616**	**26 568**	**383 596**	**22 669**	**91 602**	**630 712**
Driftskostnader								
6200 Strømkostnader	6 000	1 593	4 597	0	0	0	0	0
Felles strøm og varme	**6 000**	**1 593**	**4 597**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7770 Bankgebyr	500	0	0	0	0	0	0	0
Andre driftskostnader	**500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	12 000	0	0	0	359 370	0	70 742	0
6616 Vedlikehold tak	0	0	6 500	0	0	0	0	603 078
Vedlikehold	**12 000**	**0**	**6 500**	**0**	**359 370**	**0**	**70 742**	**603 078**
6790 Andre konsulenttjenester	0	0	0	0	0	0	0	7 970
Andre konsulenttjenester	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7 970**
7500 Forsikringspremie	32 000	31 290	29 519	26 568	24 226	22 669	20 860	19 664
Forsikring	**32 000**	**31 290**	**29 519**	**26 568**	**24 226**	**22 669**	**20 860**	**19 664**
Sum driftskostnader	**50 500**	**32 883**	**40 616**	**26 568**	**383 596**	**22 669**	**91 602**	**630 712**
Driftsresultat	**17 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultat	**17 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Endring disponible midler	**17 500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Disponible midler per 31.12	17 500	0	0	0	0	0	0	0

Sameiet opprettet egen driftskonto i løpet av 2026. Frem til det er alle faktura betalt direkte av eierseksjonene. Kostnadene er ført i regnskapet og utlegget som inntekt under andre inntekter.

Balanse

Sameiet Herman grans vei 53

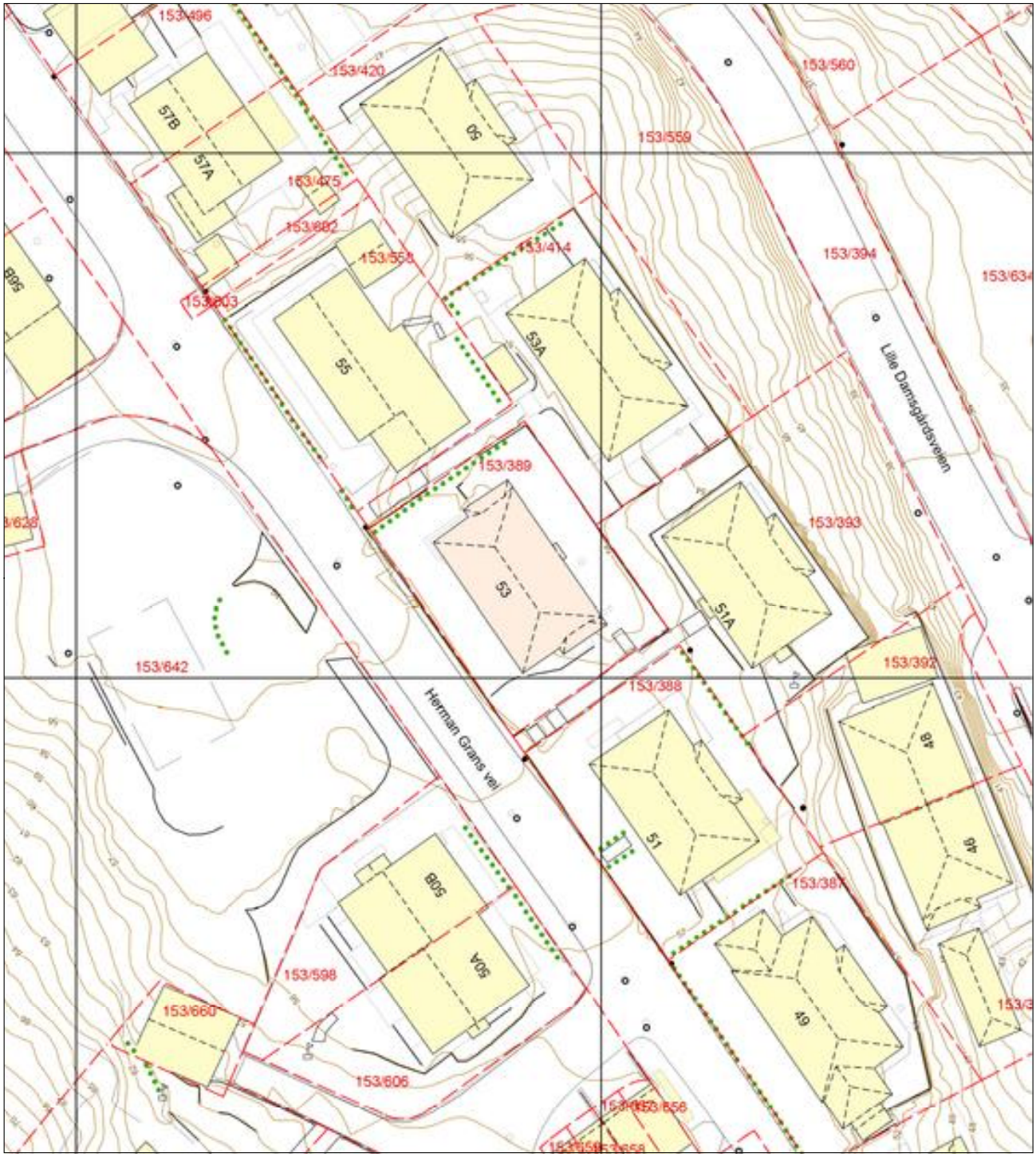
	31.03.2026	31.12.2025
Omløpsmidler		
Fordringer, for lite innbetalt felleskostnader	4 642	3 448
Sum fordringer	**4 642**	**3448**
Bankinnskudd	0	0
Bankinnskudd	**0**	**0**
Sum omløpsmidler	**4 642**	**3448**
Sum eiendeler	**4 642**	**3448**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	0	0
Årsresultat	0	0
Sum opptjent egenkapital	**0**	**0**
GJELD		
Lån	0	0
Annen kortsiktig gjeld, for mye innbetalt felleskostnader	4 642	3448
Annen kortsiktig gjeld	**4642**	**3448**
Sum gjeld	4642	3448
Sum egenkapital og gjeld	4 642	3 448
Kontroll	0	0

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/389/0/3
Adresse: Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG



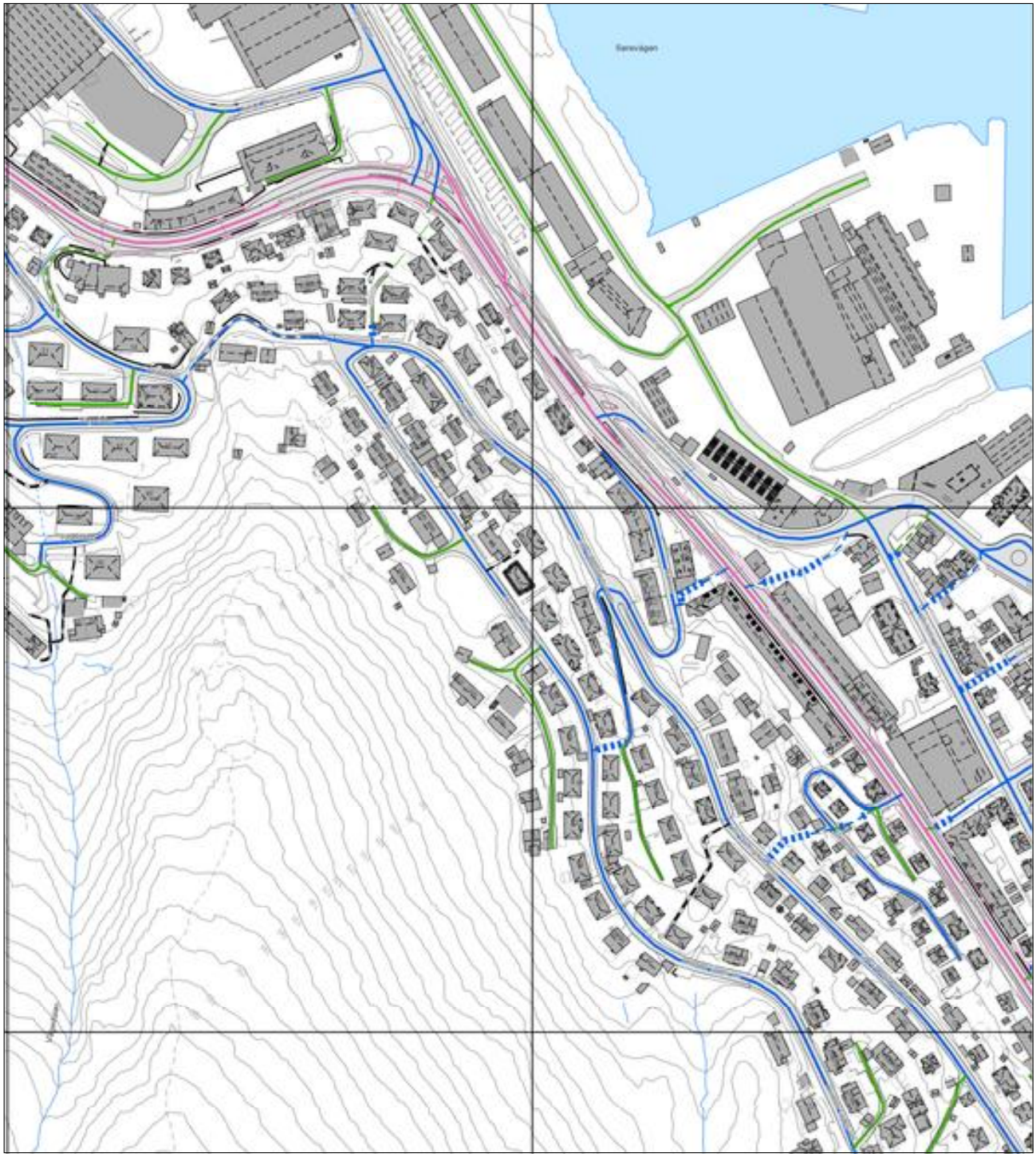
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/389/0/3
Adresse: Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 153/389/0/0
Utlistet 14. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260661680	Grunneiendom	0	Ja	432,1 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	10,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40060000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI M.V., ENDRING REGULERING	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
40280000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED TILKNYTNINGSVEI	3	-
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3	200501775
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3	-
40360000	30	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 187/304	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
153/496	139627776-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.12.2015	201535887

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

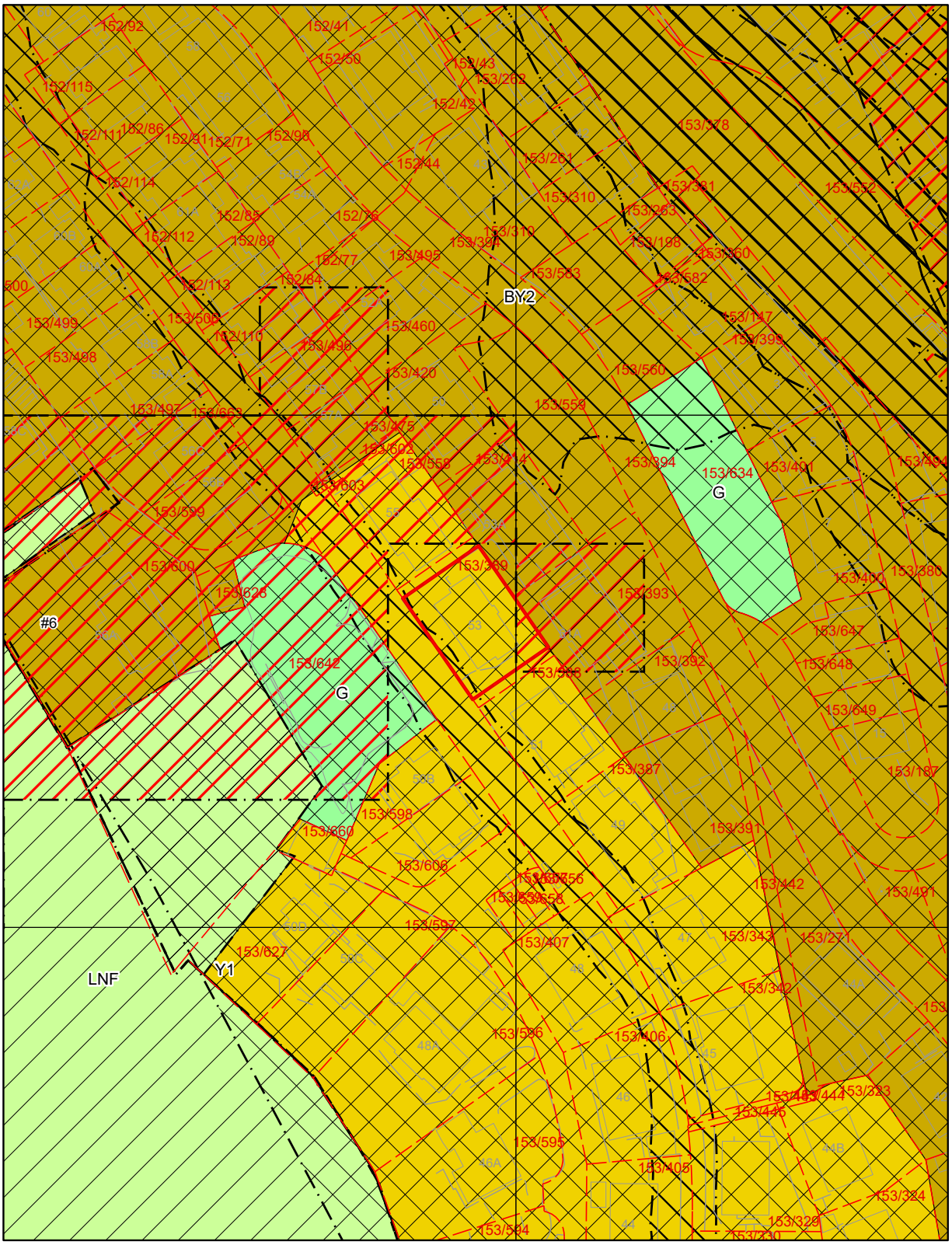
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/389/0/0
Adresse: Herman Grans vei 53

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

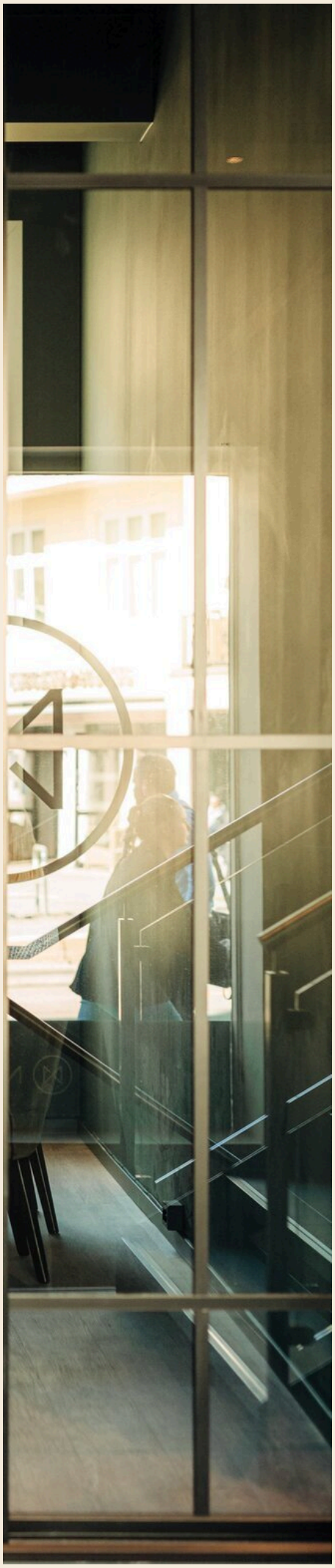
LNF

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0216/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herman grans vei 53 5162 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 153, bnr 389, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630