



Herman Grans vei 53



Trude Gunnlaugsson

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist

48 88 84 01
tgg@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351
5881 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
2 990 000,-

Omkostninger
87 890,-

Totalpris
3 077 890,-

Felleskostnader
1 000,- / mnd

Komm. avg.
10 493,- / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

Etasje
2

P-rom / BRA
51 m² / 51 m²

Byggeår
1949

Boligens nettside
kapa.no/6240164



Herman Grans vei 53 5162 LAKSEVÅG

Pen 3-roms leilighet med sør-vestvendt
altan på 6m² og flott utsikt

Velkommen

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere Herman Grans vei 53. Dette er en 3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje med en sør-vestvendt altan på 6m² med utgang fra stue. Fra leiligheten er det utsikt over omkringliggende områder. Kort avstand til skoler, barnehager, butikker og busstopp med hyppige avganger. Turstier leder opp til Damsgårdsjellet som er ypperlig å legge søndagsturene til for store og små. Ca 35 minutters gangavstand til Bergen sentrum og ca 11 minutters biltur til byen.























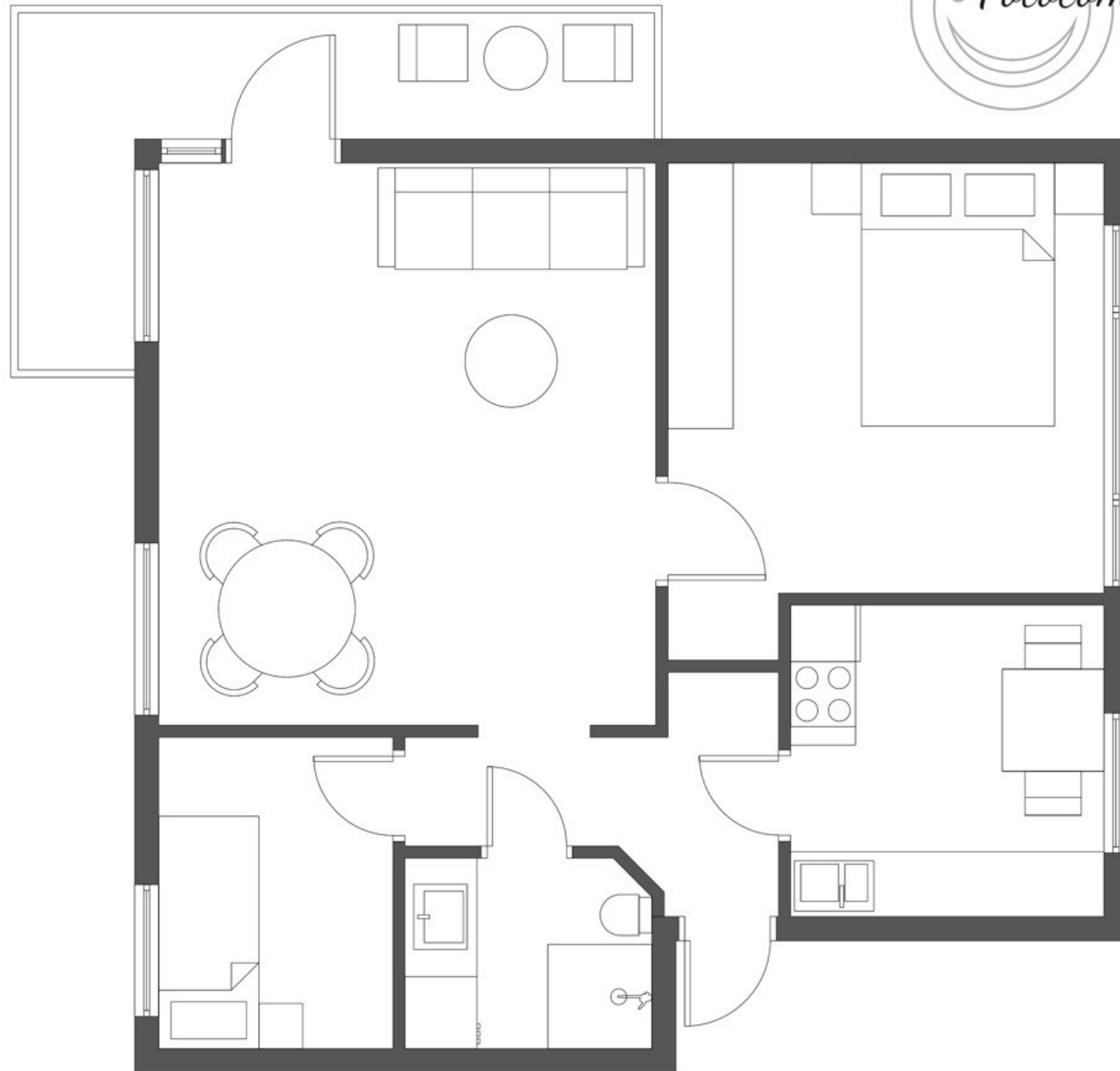








Plantegninger



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Leiligheten har en skjernet, men samtidig en sentral og idyllisk beliggenhet med flott utsikt. Det er flere parker og turområder i nærområdet, og fra bryggen i havnen kan man bade en varm sommerdag. Damsgård Hovedgård med sine store akebakker er et yndet sted for barna i nabolaget vinterstid. Kort vei til Lyst og Fryd som er en koselig restaurant med tradisjonsrik mat. Gangavstand til flere treningssenter og Laksevåg senter med Meny, Kiwi og ulike servicetilbud som vinmonopol, post i butikk og diverse forretninger. Til Bergen sentrum går man på 20–25 minutter, og om man sykler går det knappe 10 minutter.

Kort vei til busstop ved Damsgård hovedgård, her går buss (nr 16 og nr 20) hyppig mot Bergen sentrum og Haukeland Sykehus. Det er meget flotte turområder over hele Laksevåg med Damsgårdsfjellet og Løvestakken. Ellers kan man nevne Løvestien som er Laksevåg's svar på Fjellveien. Flott tursti som er belyst og som går fra Øvre Krohnegården og i luftlinje mot Minde og helt til Bønes.

Fra Kvarven kan man gå til toppen av Lyderhorn. Det er et spennende område for små og store med flere grotter og huler og skyttergroper fra krigen. Kommandantboligen ligger før man svinger ned mot Kvarven. Dette er et herskabelig og flott hus som kan leies til festligheter som bryllup etc.

På Krohnegården er det laget til en meget flott bade- og grillplass ved det gamle drikkevannet. Det er også laget sti rundt mesteparten av vannet. Meget flott å gå/jogge på tur.

Hvert år tennes verdens største Tønnebål i parken ved båtforeningen i Damsgårdsveien. Damsgårdsveien er rustet opp med mye nybygg og det er kommet en egen gangbro over Puddefjorden, kalt Småpudden.

De fleste som bor på Laksevåg og/eller kommer fra Laksevåg har

Laksevåg veldig kjær. De alle fleste blir boende, flytter rundt i nabolaget sitt og flytter stor sett tilbake om de skulle flytte ut noen år.

Informasjon om Laksevåg:

Laksevåg (tidligere stavet Laxevaag) er en tidligere kommune i Hordaland fylke, nå bydel i Bergen, beliggende vest for byens sentrum. Den hadde 39 908 innbyggere 1. januar 2015. Arealet er 29,96 km² landareal og 2,53 km² ferskvann. Befolkningstettheten for hele bydelen samlet er på 1 332 innbyggere pr. km² landareal. Bydelen Laksevåg har identiske grenser med den tidligere kommunen med samme navn som ble innlemmet i Bergen 1.januar 1972, med unntak av en liten del av Gyldenpris er lagt til. Laksevåg kommune hadde 24 672 inbyggere ved innlemmelsen. Kommunesenteret var Laksevåg sentrum på Damsgård.

Adkomst

Fra sentrum følger man veien over Puddefjordsbroen, følg skilt mot Damsgård. I lyskrysset ved Esso på Laksevåg; Ta til venstre inn på Fyllingsveien. Ta deretter til første til høyre inn på Herman Grans vei. Følg veien forbi Damsgård skole, og følg den til nr. 53 kommer på høyre hånd.

Ellers kan adkomstbeskrivelse sees på Google Maps eller kartfunksjonen på din smarttelefon.

Det vil bli godt skiltet med EiendomsMegler1 visningsskilt på felles visningsdager.

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Herman Grans vei 53

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Laksevåg Linje 6, 20, 85	6 min	0.4 km
Bergen busstasjon Linje 2	9 min	3.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	4.7 km
Bergen Flesland	20 min	

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg Senter	7 min
Laksevåg kirke	12 min

«Barnevennlig, sentralt, og fin utsikt»



Sitat fra en lokalkjent

Skoler

Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 37 klasser	10 min	0.7 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	10 min	0.8 km
Nygårdslie skole (1-7 kl.) 280 elever, 15 klasser	27 min	2 km
Bergen Private Gymnas	8 min	
Metis privatistiskole 410 elever	8 min	3.9 km

Barnehager

Kidsa Vågedalen (1-5 år) 67 barn	5 min	0.4 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 ... 30 barn	9 min	0.7 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

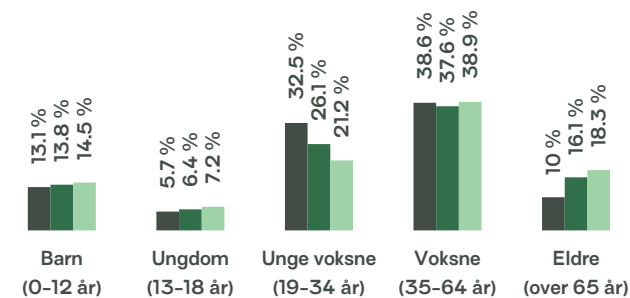
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Dagligvare

Rema 1000 Laksevåg	7 min
Meny Laksevåg	7 min









Informasjon om boligen

Oppdrag

6-24-0164

Eiendom

Herman Grans vei 53
5162 LAKSEVÅG
2. etasje

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 153 Bnr. 389 Snr. 4 i Bergen kommune

Sameiebrøk: 1/4

Eier

Finn Jarle Sæle

Prisantydning

Kr 2 990 000,-

Total kjøpesum

Kr 2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

87 890,- (Omkostninger totalt)

3 077 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

Felleskostnader

Kr 1 000,- Mnd

Dette dekker: Felles byggforsikring (ikke innbo, vedlikehold og strøm fellesarealer)

Legalpant

Sameiet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere Herman Grans vei 53. Dette er en 3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje med en sør-vestvendt altan på 6m² med utgang fra stue. Fra leiligheten er det utsikt over omkringliggende områder. Kort avstand til skoler, barnehager, butikker og busstopp med hyppige avganger. Turstier leder opp til Damsgårdsjellet som er ypperlig å legge søndagsturene til for store og små. Ca 35 minutters gangavstand til Bergen sentrum og ca 11 minutters biltur til byen. Av høydepunkter kan det her nevnes:

- Varmtvannsbereder fra 2017
- Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys er integrert
- Granittfliser og parkett på gulv
- Altandør og vinduer skiftet i 2022
- Nytt skifertak 2020/2021

Ellers innehar boligen følgende standard:

Man blir ønsket velkommen inn i en entrè på 3,9m² med parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Plass til å henge fra

seg yttertøy og sette fra seg sko.

Trivelig og lys stue på 15,9m² med parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Plass til sofa og spisebord. Store vindusflater sikrer et godt og naturlig lysinnfall til rommet og viser den flotte utsikten over omkringliggende områder. Panelovn montert som varmekilde i stue. Altandør og vinduer ble skiftet i 2022. Fra stuen er det utgang til sør-vestvendte altanen på 6m².

Kjøkkenet måler 7,5m² med parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter noe som letter rengjøringen. Kitchen boards over laminert benkeplate. Her er stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys er integrert.

Boligen har to soverom med arealer på 12,2m² og 6,2m², begge soverom har parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Det største soverommet har plass til dobbel seng, garderobeskap og/eller annet soveromsmøblement. Soverom to har plass til seng, garderobeskap og/eller annet soveromsmøblement. Panelovn som varmekilde montert her.

Badet har et areal på 2,7m² med granitt fliser på gulv med underliggende varmekabler. Granitt- og keramiske fliser på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights. Badet inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, innfellbart dusjhjørne, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

En tilhørende bod i underetasjen til oppbevaring. Tilhørende bod er ikke målt, da det er mulig at boden blir delt opp for å gi tilkomst til fellesareal kjeller via ytterdør

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entrè/gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad. En tilhørende bod i underetasjen til oppbevaring.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 51 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- TBA (terrasse-/balkongareal) 6 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA-i: 51m² (Entrè/gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad)

- SUM BRA: 51 m²

-TBA: 6m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærom(P-rom)

51 m²

Bruksareal

51 m²

Byggeår

1949

Antall soverom

2

Etasje

2

Oppvarming

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i stue og sov
2.

Grunnarealer

Tomten er felles for sameiet.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Tomteareal

432 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket . Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no. Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Megler har informert selger om selgers plikt til å energimerke boligen, men det foreligger per dato ingen energiattest.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Drenering: Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/fundamenter av betong/mur. Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Taktekking: Tak er tekket med skifertakstein. Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

For en mer utfyllende bygningsmessig beskrivelse av eiendommen se vedlagt tilstandsrapport utført av Kristoffer Bjerk Hansen.

Formuesverdi

Kr 575 703,- som primærbolig og kr 2 187 672,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 10 493 per år

Eiendomskatt

Kr 2 239,- ifølge fakturaspesifikasjon fra Bergen kommune.

Faste løpende kostnader

Strøm

Eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Internett

Kabel TV

Innboforsikring

Listen er ikke uttømmende

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei. Tilknytning vann: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning Avløp: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ifølge Bergen kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Da det ikke foreligger attest eller dokumentasjon hos kommunen har megler ikke mulighet til å undersøke dagens bruk og planløsning opp mot godkjente bygningstegninger.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Boligen ligger i et område som i følge kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg – Ytre fortettingssone. Kommuneplan og reguleringsplaner kan sees på Bergen kommune sine hjemmesider: www.bergen.kommune.no eller ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
40010000 30 LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD 3 - Endelig vedtatt arealplan 01.07.1925 100,0 % 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 Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y1 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen: PlanID
Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_1 Historiske senter Laksevåg 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpFareSone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 10,0 %
Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse 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 %

Kommunedelplan(er):
PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad
65110000 LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG 3 - Endelig vedtatt arealplan 22.10.2019 100,0 %
Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad
64090000 21 KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST 202220469 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

40060000 30 LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI M.V.,ENDRING
REGULERING 3 -
40280000 30 LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED
TILKNYTNINGSVEI 3 -
40360000 30 LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 187/304 3
-5680000 30 LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN,
BUSSPRIORITERING 3 -
40020100 35 LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL.,
LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 3 200501775
18740000 21 BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN 3 200512751

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom Bygningssnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
153/496 139627776-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt
lgangsettingstillatelse 15.12.2015 201535887

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS siF konsesjonsområde
for fernvarmeanlegg. Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel
eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

1952/402821-1/106 Bestemmelse om gjerde
25.04.1952

Overført fra: 4601-153/389

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/11561-1/106 Best. om vann/kloakkledn.
31.05.1977

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414 Snr:1

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414 Snr:2

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414 Snr:3

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:153 Bnr:414 Snr:4

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 4601-153/389

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
2020/109817-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

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.

Disse kan sees hos megler.

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

Utleieadgang

Boligen kan helt eller delvis fritt leies ut etter søknad til styret.
Korttidsutleie er tillatt for inntil 90 døgn i året, og maks 30 døgn
sammenhengende. Sameiets årsmøte kan fatte vedtak hvor
grensen for korttidsutleie reduseres til 60 dager i året, eller økes til
120 dager i året.

Boligen kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligen har bare én
boligenhet, og har ingen utleiedel. Styret skal ha opplysninger om
hvem som leier seksjonen. Se vedtektene for ytterligere informasjon.
Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i et sameie, jf
eierseksjonsloven §22,3. ledd.

Informasjon om sameiet

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

selger vil finne sted til tross for manglende overskjøting.

Styregodkjenning

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Diverse

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Tilhørende bod er ikke målt, da det er mulig at boden blir delt opp for å gi tilkomst til fellesareal kjeller via ytterdør.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom

man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på takteking, veggkonstruksjon, dører, balkonger, terrasser og rom under terreng, radon, bad overflater vegger og himling, bad overflater gulv, vannledninger, varmtvannstank, elektrisk anlegg, drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold og utvendige vann- og avløpsledninger. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på etasjeskille/gulv mot grunn. Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller. -

- Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte plasser. Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det

vil

imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man

vurdere slike tiltak.

- Kostnad gjelder til å få gulv rett nok til å ikke få TG:3.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekkt med skifertakstein.

Pipe er utvendig kledd med blikk.

- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen/lang avstand.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen

skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si

noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende

konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Stedvis to lag med kledning.

- En del flassende maling på kledning.

- anglende maling på utvendig vinduslister.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - asade arbeider må påregnes.

Utvendig > Dører

Ytterdør: Finert dørblad med B-30 brannkvalitet (1983).

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2022).

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Begge dørene tar i karm. Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Dørene bør justeres

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt altan på 6,0 m² med utgang fra stue.

Altanen er belagt med asfalt papp.

Rekkverk av stående bord og 6" toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,9 meter,

bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Amdannelser på terrasse gulvet ved befaring.

- E dre tekking.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Begrenset rest tid på tekking.

- Ved utbedring av altan, bør fall

utbedres.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er

definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger

Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling

Granitt og keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

Overflater må

rengjøres.

Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv

Granitt fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Noe bortvaskede murfuger i dusjsonen.

- Sedvis under anbefalt fall. Konsekvens/tiltak

Tiltak

- Bygningsdelen fungerer med avvikene.

- Rekkvasket myrfug bør etterfylles.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobberrør.

- Soppkraner i fordelerskap og under vask kjøkken.

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kobberrør har en antatt brukstid på mellom 25-50 år.

- Skade i bunn rørskap.

Konsekvens/tiltak

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Bunn i rør i rørskap bør utbedres/tettes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannsbereder på loft.
Volum: 120 liter. Installert: 2017. Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

Tomteforhold > Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det

mangler,

utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong/mur.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Eiendommen ligger i hellende terreng.

- Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger

av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn

av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre

muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt

viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende

masser som pukkg/grus.

Konsekvens/tiltak

Tiltak

– På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforholdene inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Bjerk Hansen. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 14 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markeds pakke komplett, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke Bergen kommune og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Kristoffer Bjerk Hansen, datert 25.11.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 10900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

–Tilstandsrapport

–Energiattest

–Selgers egenerklæring

–Planinformasjon fra kommunen

–Basiskart

–Sameiets vedtekter

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Finansiering

Vi tilbyr verddivurdering av din bolig dersom du vurderer salg. Verddivurdering utføres av våre erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

EiendomsMegler 1 tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til

finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Ansvarlig Megler

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist Trude Gunnlaugsson

Mobil 48 88 84 01

E-post tgg@kapa.no

EiendomsMegler 1

Vestkanten Eiendomsmegling AS

Lyderhornsveien 351, 5881 Bergen

Org.nr: 995601508

www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 28.11.2024







Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG
- BERGEN kommune
- # gnr. 153, bnr. 389, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 06.11.2024 Rapportdato: 25.11.2024 Oppdragsnr.: 20334-1935 Referansenummer: HM4783
Autorisert foretak: Bjerk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verddivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Tre-roms selveierleilighet i 2.etg.
Sør-vestvendt altan på 6,0 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod i u.etg.

mrk:

Tilhørende bod er ikke målt, da det er mulig at boden blir delt opp for å gi tilkomst til fellesareal kjeller via ytterdør.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekking:

Tak er tekket med skifertakstein.
Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Finert dørbblad med B-30 brannkvalitet.
Altandør: Hvitt dørbblad med felt av isolerglass.

Sør-vestvendt altan på 6,0 m² med utgang fra stue.

Altanen er belagt med asfalt papp.

Rekkverk av stående bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,9 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørbblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Areal: 2,7 m².
Granitt fliser på gulv, granitt og keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, innfellbart dusjhjørne, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,5 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobberør.
- Stoppekraner i fordelerskap og under vask kjøkken.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider på loft.
Volum: 120 liter. Installert: 2017.
Sikringsskap på loft.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
13 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i stue og sov 2.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong/mur.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

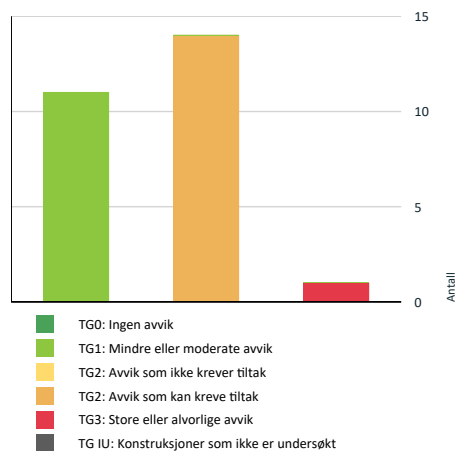
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

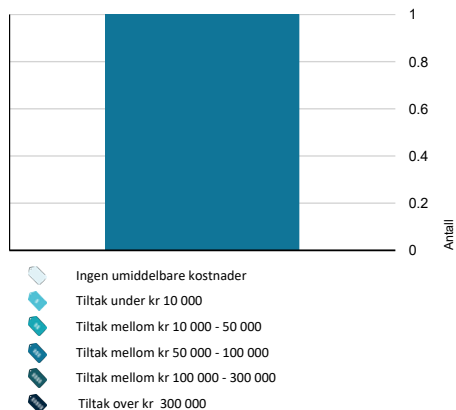
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvisning til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

Mrk. fellesdeler: Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

TG-3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG-2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med skifertakstein.
Pipe er utvendig kledd med blikk.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen/lang avstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Stedvis to lag med kledning.
- En del flassende maling på kledning.
- Manglende maling på utvendig vinduslister.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fasade arbeider må påregnes.

Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdør: Finert dørblad med B-30 brannkvalitet (1983).
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2022).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Begge dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dørene bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt altan på 6,0 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med asfalt papp.

Rekkverk av stående bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,9 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Damdannelse på terrasse gulvet ved befaring.
- Eldre tekking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Begrenset rest tid på tekking.
- Ved utbedring av altan, bør fall utbedres.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNENDIG

Overflater

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Generelt:

Normal brukslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt iht. byggeår/alders.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller. -
- Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

- Kostnad gjelder til å få gulv rett nok til å ikke få TG:3.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

2.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 2,7 m².
Granitt fliser på gulv, granitt og keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, innfellbart dusjhjørne, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

Overflater vegger og himling

Granitt og keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Svartesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Granitt fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bortvaskede murfuger i dusjsonen.
- Stedvis under anbefalt fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avvikene.
- Vekkvasket myrfug bør etterfylles.

2. ETG. > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

2. ETG. > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, innfellbart dusjhjørne, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

2. ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

2. ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

mrk:
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot fellesareal.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7,5 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Integreerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal brukslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobberør.
- Stoppekraner i fordelerskap og under vask kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Kobberør har en antatt brukstid på mellom 25-50 år.
- Skade i bunn rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Bunn i rør i rør skap bør utbedres/tettes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på loft.
Volum: 120 liter. Installert: 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap på loft.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
13 ampere: 2 stk.

Sikringer kan avvike, rotete kurs fortegnelse.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i stue og sov 2.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke besvart
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ikke besvart
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Samsvarserklæring(er) er ikke framvist.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ikke besvart

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ikke besvart
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke besvart

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.
På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakknyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forekles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Slukkeapparat med skum, skal ikke være over 5 år. Må byttes.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underrett/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eiendommen ligger i hellende terreng.
- Det er ikke synlig knotteplast/fuksikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjennning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforholdene inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjennning, bør tiltak utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

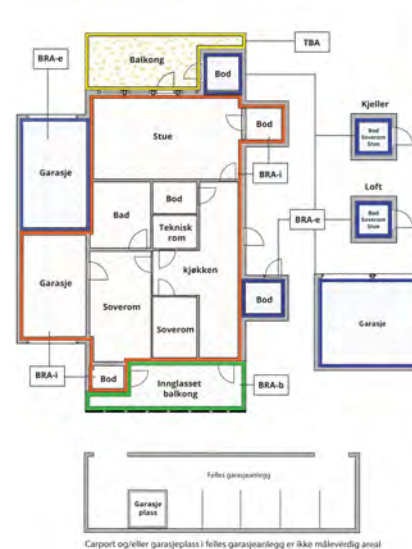
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakknyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
2.etg.	51			51	6
SUM	51				6
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg.	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 3,9 m².
- Sov 1: 12,2 m².
- Sov 2: 6,2 m².
- Stue: 15,9 m².
- Kjøkken: 7,5 m².
- Bad: 2,7 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Bygget har branncelleinndeling utifra byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjort arbeider på leilighet/bygg de siste årene. Kontakt selger for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Erlend David Sæle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	389		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Herman Grans vei 53

Hjemmelshaver

Finn Jarle Sæle

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Laksevåg.
Fra leiligheten er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og bussholdeplass.
Barnevennlig beliggenhet med flere barnehager i området, samt kort vei til barne- og ungdomsskoler. Det er flere dagligvarebutikker i området.
På Laksevåg senter finner man de fleste service tilbud/fasiliteter. Ved Laksevåg Senter finner man også flere treningssentre. Det er gode turmuligheter i nærområdet, blandt annet til Løvsbakken, Damsgårdsfjellet og områder i Tennebekken, på toppen av Nipedalen. Det er ca. 35 minutters gangavstand til Torgallmenningen, og det tar ca. 11 minutter med bil.

Adkomstvei

Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65110000).
Planid: 65110000.
Saksnummer: 201429018.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 146-158, KOMMUNEDELPLAN.
Type plan: Kommuneplanen.
Vedtatt i kraft: 22.10.2019

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40010000).
Planid: 40010000.
Planens navn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtatt i kraft: 01.07.1925.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon.
Grunnkrets: Lille Damsgård.
Valgkrets: Damsgård valgkrets.
Kirkesogn: Laksevåg.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1952/402821-1/106 25.04.1952
BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 389
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/11561-1/106 31.05.1977
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 414
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 1
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 2
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 3
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 4
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 153 BNR: 389
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendomsbrøk

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter. Sameiebrøken er fordelt: 1/4.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita (EDR)			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke mottatt ved rapportdato	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysningseskjema til kunde		Opplysningseskjema til kunde var ikke mottatt ved rapportdato	Ikke gjennomgått		Nei

Egenerklæring

Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

27 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Herman Grans vei 53	Herman Grans vei 53	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Det er mer enn 5 år siden

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Sæle, Finn Jarle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Nei

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggerarbeid Eletrikerarbeid

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mørner ? Norhordaland Eletriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytting av vinduer 2022/23 Nytt skifertaktak 2020/21

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergengruppen AS, Norvind Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Et tett avløpsrør i kjelleren, som forårsaket problemer.
Vanskader i kjellerleilighet som er utbedret

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornyelse av det elektriske anlegget under oppussing i 2018

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norhordland Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er mur igjen.
Må utbedres før bruk

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre i kjelleretasjen

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Eventuell utvidelse av verandaene

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94308368

Egenerklæringsskjema

Name Date
Sæle, Finn Jarle 2024-11-27

Identification
 Sæle, Finn Jarle

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Sæle, Finn Jarle 27/11-2024 18:41:19 BANKID



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 22.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/389/0/4

Adresse: Herman Grans vei 53, 5162 LAKSEVÅG

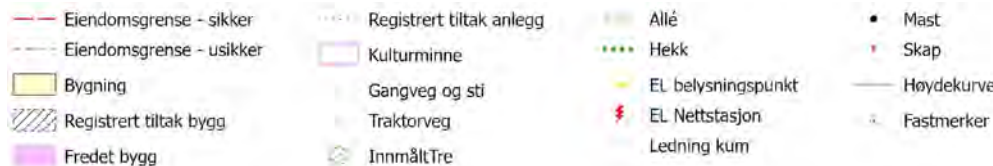
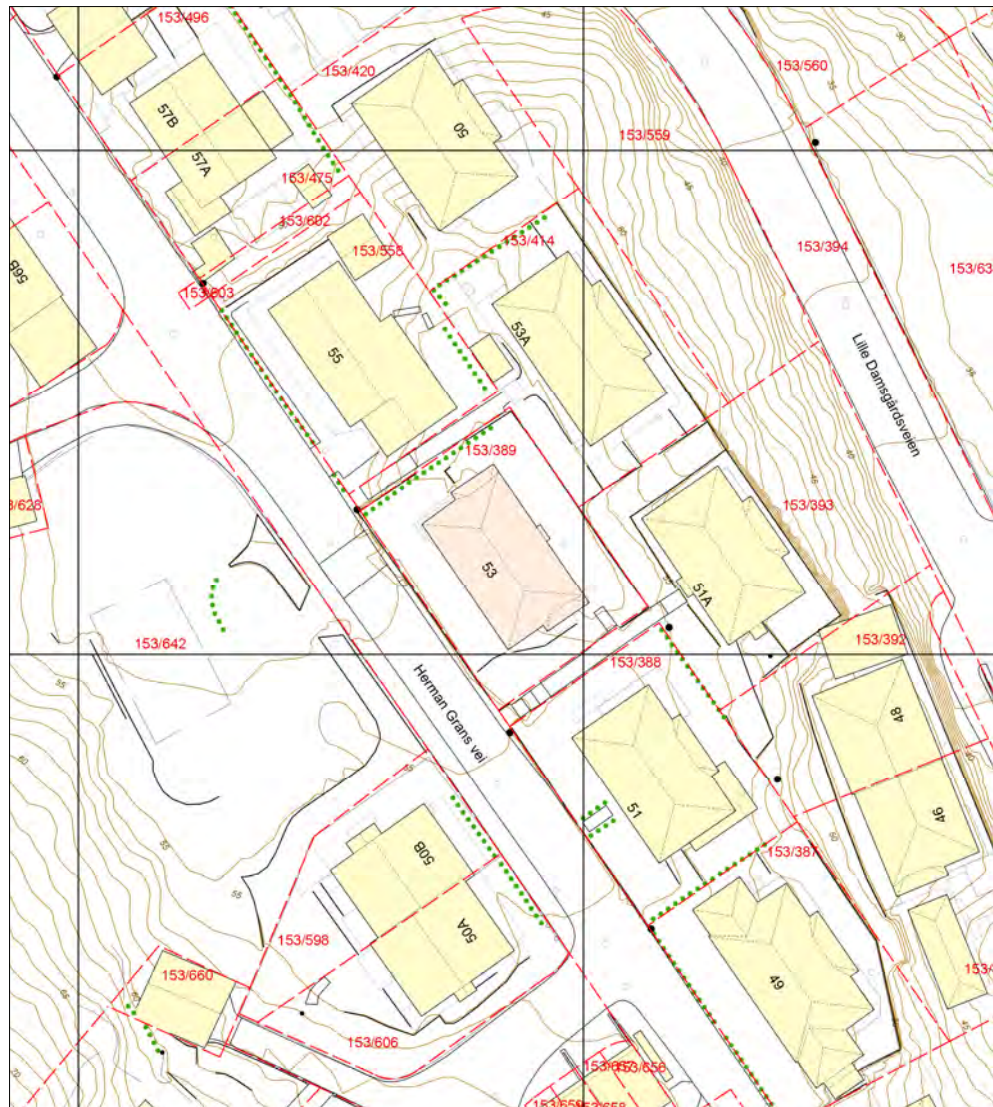


BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten



Planinformasjon for gnr/bnr 153/389/0/0
Utlistet 22. november 2024

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 vertikalniva 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålflater, 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 støvsoner. Videre testes også forekomsten 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tillegg matrikkelenheter en part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheter har felles teig med annen matrikkelenheter, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheter er registrert som eier av del av annen matrikkelenheter (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 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1925		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40060000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI M.V., ENDRING REGULERING	3	-
40280000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED TILKNYTNINGSVEI	3	-
40360000	30	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 187/304	3	-
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3	-
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3	200501775
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.

Skrevet ut 22. november 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bvstyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 regstr grunnlag 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 areadel 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

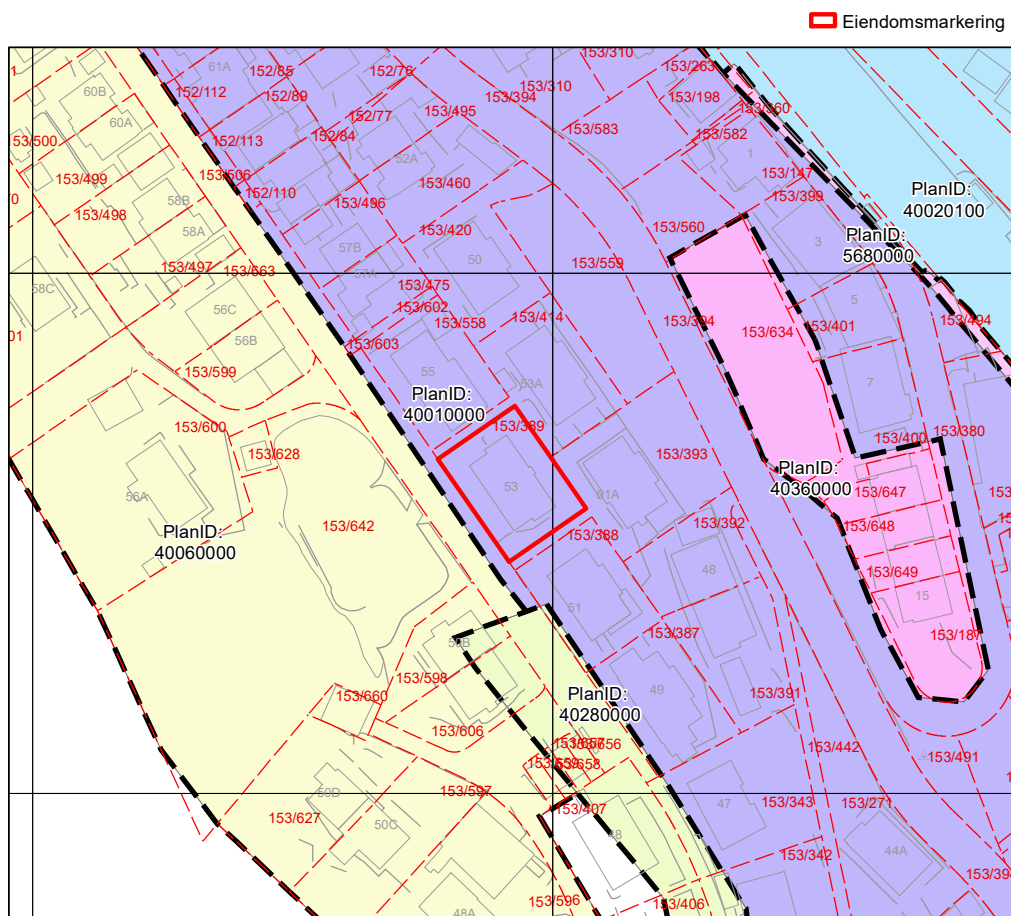
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/389/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Herman Grans vei 53



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40010000



BERGEN
KOMMUNE

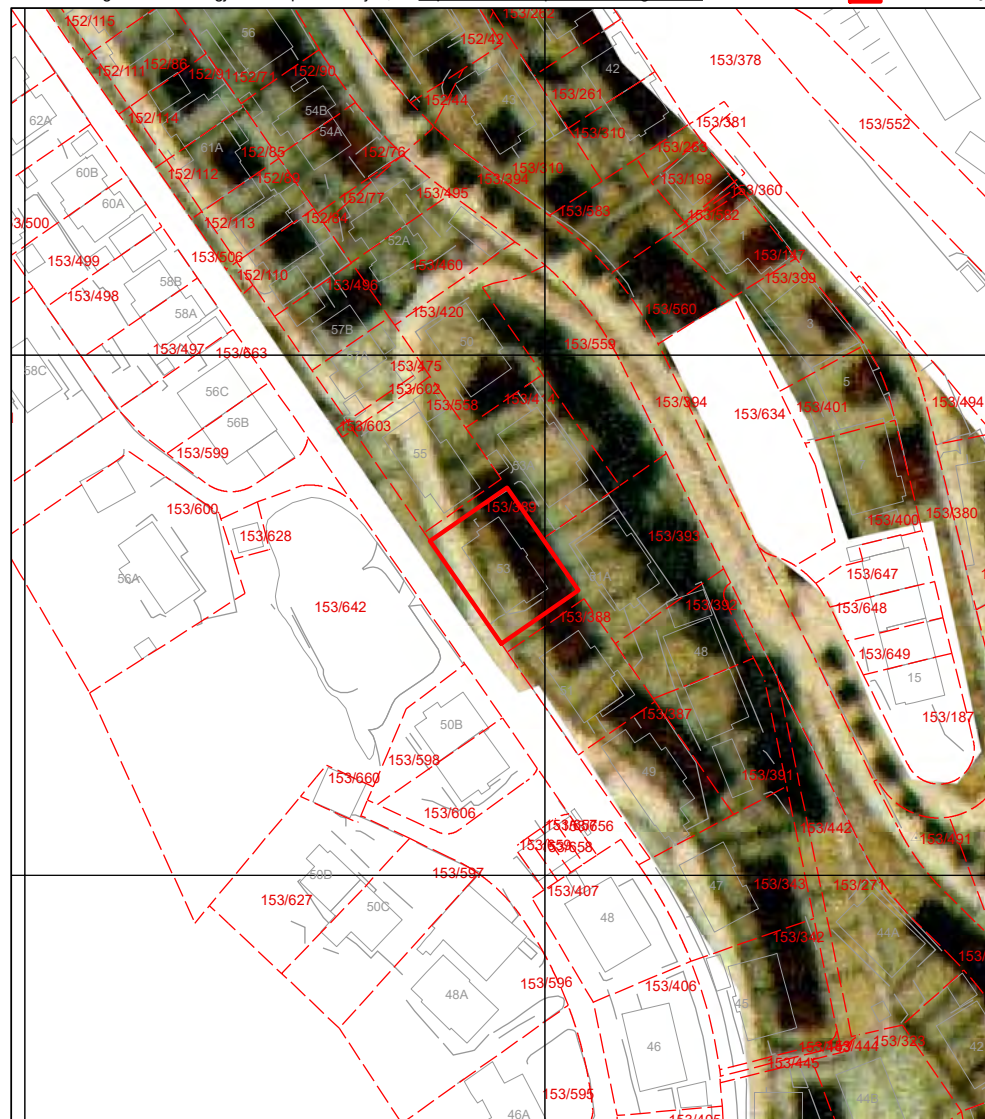
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/389/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Herman Grans vei 53



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

Eiendomsmarkering



**Denne reguleringsplanen har ikke
tegnforklaring.**



BERGEN
KOMMUNE

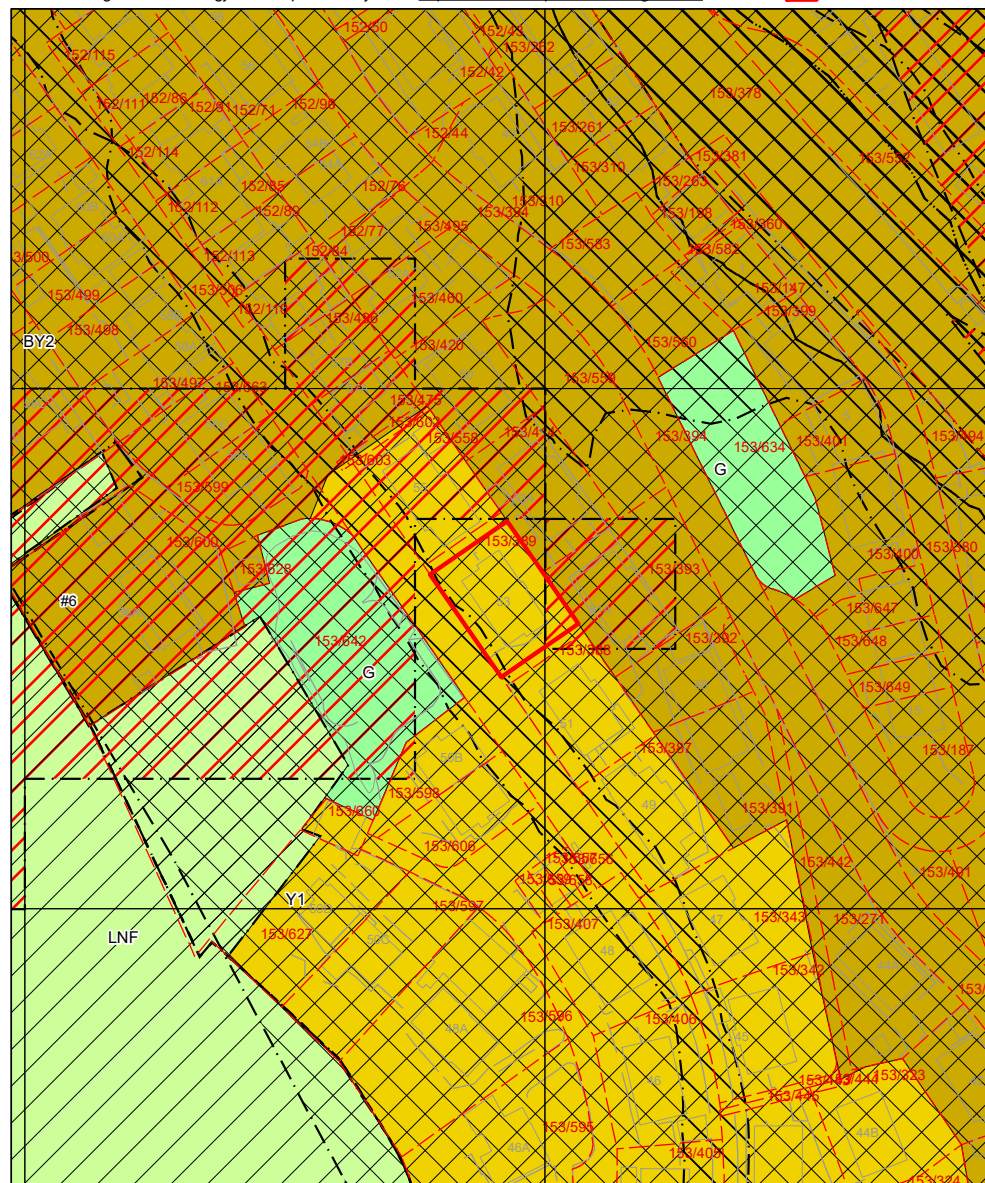
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/389/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Herman Grans vei 53
















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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		LNF
	Gjennomføringsone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom





Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge (tidligere Eiendoms-meglerforetakenes Forening) og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Viktige avtalerettslige forhold

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 000



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 1
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no