



JOHAN BERENTSENS VEI 74



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	36
Plantegning	50
Tekniske dokumenter	52

VELKOMMEN TIL

Johan Berentsens vei 74

ASK Eiendomsmegling ved Bjørnar Berg har gleden av å presentere Johan Berentsens vei 74!

Innbydende og flott leilighet beliggende i byggets 3. Etasje. Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Laksevåg med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, skole- og barnehagetilbud, kollektivtransport mm.

Høydepunkter:

- God planløsning og to gode soverom
- Masse lysinnslipp fra vindusflater
- Balkong med fri og herlig utsikt
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg
- Ingen TG3
- Lave felleskostnader (2333,- per mnd.) som betales 4. Ganger i året
- Heis i bygget
- Sentral beliggenhet



Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

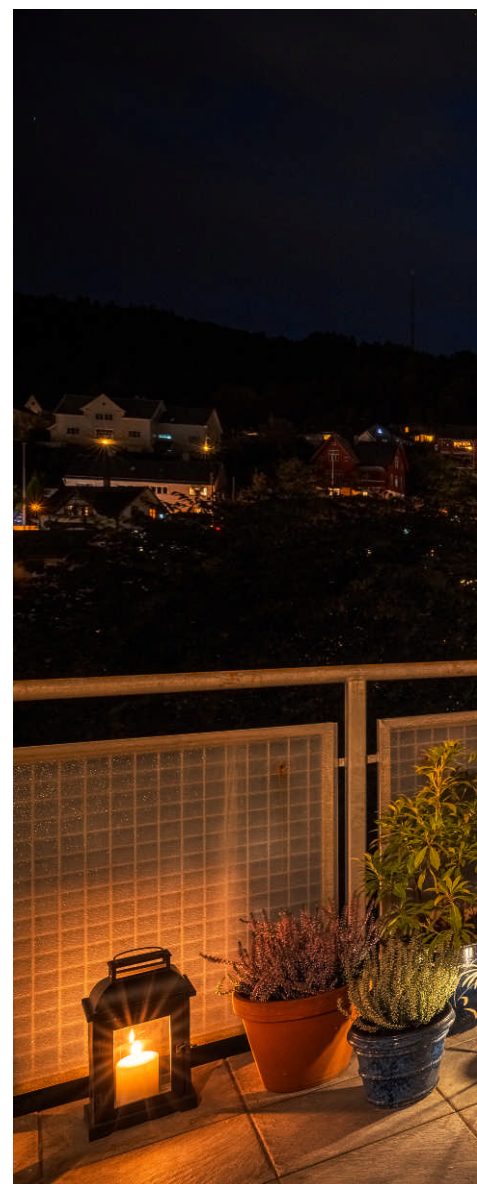
488 88 468

bjornar@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 450 000
Omkostninger	136 795
Totalpris	5 586 795
Fellesutgifter	2333 / mnd
Bruksareal	89 m²
BRA-i	84 m²
BRA-e	5 m²
Soverom	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Tomt	2 059 m² eiet tomt





























































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 89,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje med følgende innhold:

Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg har leiligheten tilhørende ekstern bod.

Beskrivelse

Velkommen hjem til Johan Berentsens vei 74! Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på Laksevåg med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter like utenfor ytterdøren.

Velkommen inn!

Luftig og innbydende inngangsparti med god plass til å sette fra seg sko og yttertøy.

Videre inn i boligen ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Stuen er av god størrelse og måler hele 45 kvm. Rommet gir gode møbleringsmuligheter og gjør det enkelt å dele inn i ulike soner. Rommet har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og skaper en god atmosfære i boligen.

Fra stuen har man utgang til balkong med gode sol - og utsiktsforhold - en flott forlengelse av stuen på de varmeste sommerdagene!

Boligen har åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Her har man godt med både skap- og

benkeplass, perfekt for den som liker å briljere på kjøkkenet.

Boligen har to soverom som måler 9,6 kvm. Og 11,4 kvm. Begge rommene gir god plass for dobbeltseng, nattbord og annet passende møblement.

Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servantmøblement med skap og speil og opplegg for vaskemaskin. Badet har noe eldre innredning, men framstår velholdt. Rommet bør påregnes modernisering

I tillegg har leiligheten tilhørende ekstern bod på 5 kvm.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte UTVENDIG

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med grunnmur og fundamenter av betong til fast masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon tekkete med takpapp.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere med betongdekke.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Andre Skage

Takstfirma: Skage Taksering AS

Dato for takst: 15.09.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner (TG 2):
Etasjeskille med betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Bad | Overflater gulv (TG 2):
Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Vanntett sjikt, membran og sluk (TG 2):

2 stk plastsluk i gulve.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte

fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):
Parkett på gulvet, flis over kjøkkenbenk, malt strie på vegger, tak-ess plater. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske. Frittstående hvitevarer kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannmerker i bunn skap under vasken, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Varmtvannsbereder/tank (TG 2):
Varmtvannsbereder på 198 ltr produsert i 2003.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle

bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Salg ved fullmakt? Ja.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Øvrige kommentarer: Det er min mors leilighet. Hun har så langt jeg vet ikke vært utfordringer med leiligheten. Skiftet varme kolbe i varmtvanns tanken for få år siden. Det er litt dårlig helling mot sluk på altanen. Det er et godt fungerende styre i sameiet.

Moderniseringer

Diverse moderniseringer gjort i 2026:

- Nytt blandebatteri kjøkken
- Diverse oppgradering tak soverom, to vegger kjøkken
- Silikonfuger på bad og kjøkken

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

El. varmekabler på bad.

Panelovner på vegger etter behov.

Tomten

2059,00 m² eiet tomt.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Hvitevarer medfølger handelen.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Johan Berentsens vei 74 bor man i attraktive omgivelser sentralt på Laksevåg. Beliggenheten gir deg den perfekte balansen mellom en effektiv hverdag og rolige omgivelser, samtidig som man har byens fasiliteter like i nærheten.

Dagligvarehandelen tar man på Kiwi eller Meny Laksevåg Senter. På senteret finner man et større utvalg butikker, som blomsterhandel, vinmonopol,

apotek, frisør og diverse spisesteder. Ellers er det verdt å nevne at Bergen sentrum og Vestkanten Storsenter befinner seg en kort kjøretur unna.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med busstopp få minutter unna. Herfra går det hyppige avganger til sentrum, Haukeland sykehus og flere av bydelene.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur langs promenaden, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i nærområdet. Fra leiligheten kan du enkelt ta turen opp Damsgårdsfjellet, eller legge ut på den noe mer utfordrende turen opp Løvestakken. Den nye Løvestien er et flott alternativ for både gåturer og joggeturer - den strekker seg helt til Krambua og gir fantastisk utsikt underveis. For deg som liker å trene innendørs er SATS Damsgård et godt alternativ.

Laksevågparken ligger like ved boligen og er blant annet plassen for det tradisjonsrike tønnebålet som tennes hver sankthansaften. I tillegg er det kort avstand til Damsgårdssundet, et svært populært område som byr på yrende liv og gode muligheter for en forfriskende dukkert. På andre siden av Småpudden finner man blant annet bystranden, flytende badstue, Nygårdsparken, Bergen Kaffebrenneri og Cornerteateret. Det er også kort vei fra leiligheten til vakre og historiske Damsgård Hovedgård.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli

skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Olderneset, Org.nr: 987 219 491.

Sameiet består av 9 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 16/125.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige NOR med polisenummer: 73818079

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Fellesutgiftene er 2333,- per mnd. Og betales inn fire ganger årlig, og inkluderer:
Felles byggforsikring, vask fellesareal, strøm fellesareal og TV/Internett.

Betaling på følgende datoer:
31. Januar, 30. April, 31. Juni og 31. Oktober.

For denne leiligheten er fellesutgifter betalt til og med 31. Oktober.

Styreleder opplyser om følgende:
Boddører begynner å bli i dårlig forfatning. Styret

jobber med å innhente pris på ny dør og installasjon av dør, som beboer selv må bekoste.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentetøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen gjeld.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det praktiseres styregodkjennelse i sameiet.
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett i sameiet.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 18 675 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 035 771,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 143 085,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Formuesverdi beregnet fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 136 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 12 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 600 512,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 14.01.2004.

Tiltakets art: Nybygg - Bolig.

Tiltakshaver: Konseptbygg AS.

Det foreligger ferdigattest datert: 02.02.2012.

Tiltakets art: Tilbygg bolig.

Tiltakshaver: Gerd og Paul Storli og Elin Helga Corneliussen og Thor C. Corneliussen.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 20.06.2002, viser at deler av det som i dag er soverom ble byggemeldt som bod, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik

den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i et område for ytre fortettingssone og grønnstruktur, og er regulert til boligbebyggelse, felles lekeareal for barn og felles avkjørsel/parkeringsplass.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 15975000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 31, JOHAN BERENTSENS VEI

Ikrafttrådt: 13.04.2000

Saksnr: 200000613

Dekningsgrad: 52,6%

PlanID: 15975001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 31, JOHAN BERENTSENS VEI, ENDRING AV

BEBYGGELSESPLAN

Ikrafttrådt: 17.04.2002

Saksnr: 200200786

Dekningsgrad: 46,5%

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 15975001

Formål: 640 - Frisiktsone

Dekningsgrad: 1,6%

PlanID: 15975000

Formål: 640 - Frisiktsone

Dekningsgrad: 1,3%

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70250000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI

Saksnr: 202220654

Dekningsgrad: 99,6%

PlanID: 70140000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 152 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET

Saksnr: 202220582

Dekningsgrad: 28,2%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpGjennomføringSone

Hensynssonenavn: H820_3

Beskrivelse: Omforming Laksevåg

Dekningsgrad: 1,4%

Kommunedelplan(er):

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

PlanID: 72050000

Plannavn: Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.

Saksnr: 202411682

PlanID: 60630000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 114,
KRINGSJÅVEIEN 113
Saksnr: 200720964

PlanID: 40260002
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 2,
HOLEN,ENDRING
Saksnr: 190710389

PlanID: 40260000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150,
NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES,
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Saksnr: -

PlanID: 18740000
Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN
Saksnr: 200512751

PlanID: 6850000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 4 OG 29
MFL.
Saksnr: -

PlanID: 65080000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1135 MFL.,
JOHAN BERENTSENS VEI
Saksnr: 201611467

PlanID: 40050100
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL.,
KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG
LAKSEVÅG INDUSTRIHUS
Saksnr: 200209045

PlanID: 40010000
Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD
Saksnr: -

PlanID: 40050000
Plannavn: LAKSEVÅG. KRINGSJÅVEIEN,

UBÅTBUNKER,ENDRING REGULERINGSPLAN
Saksnr: -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
150/137 301092786 - Garasjeuthus anneks til
bolig Igangsettingstillatelse 19.08.2022
202224512
150/28 301093470 - Garasjeuthus anneks til bolig
Igangsettingstillatelse 19.08.2022 202223089

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sine
konsesjonsområde for Gernvarmeanlegg.

Bergen Kommune skal legge fortau i Johan
Berentsens vei, og det skal byttes vann- og
avløpsrør. Dette arbeidet vil kunne medføre litt støy
og endring i kjøremønster rundt felles eiendom for
en periode.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale
gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser,
foruten om sameiets legalpant iht.
eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte
felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 37267, tgl. 11.11.2003 - Seksjonering
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128 / 1000

Dnr. 37267, tgl. 11.11.2003 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Snr. 2 har også tilleggsdel - grunn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Johan Berentsens vei 74
150/31/0/7 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Hilde Bratland Cseresnyés

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00277

Ansvarlig megler: Bjørnar Berg

+47 48 88 84 68

bjornar@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik

+47 94 84 61 46

vilde@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet

oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle

forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til

eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt.

Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 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 kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak

ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 47 500 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 1 750,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00
Tillegg: Markedspakke ASK PLUSS: 12 000,00

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

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Johan Berentsens vei 74 - Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Holen	4 min
Linje 6, 20	0.3 km
Lyngbø rv. 555	19 min
Totalt 32 ulike linjer	1.6 km
Bergen busstasjon	9 min
Buss, tog, trikk	4.7 km
Bergen Nøstet kyststrutekai	10 min
Linje HAV, HUR	4.1 km
Danmarks plass	10 min
Linje 1	4.5 km

Skoler

Holen skole (1-10 kl.)	6 min
540 elever, 35 klasser	0.4 km
Nygårdslie skole (1-7 kl.)	17 min
292 elever, 14 klasser	1.3 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	22 min
401 elever, 29 klasser	1.8 km
Laksevåg videregående skole	19 min
850 elever, 59 klasser	1.5 km
Årstad videregående skole	10 min
1400 elever, 100 klasser	4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg Senter	7 min
-----------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

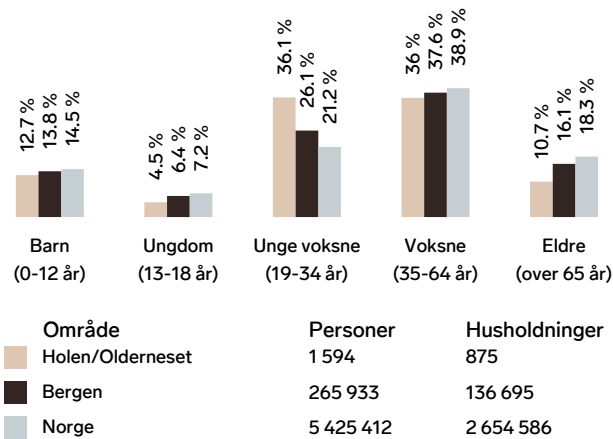
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år)	10 min
70 barn	0.7 km
Nygård barnehage (1-5 år)	12 min
44 barn	0.9 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år)	19 min
48 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Laksevåg Senter	7 min
Meny Laksevåg	7 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



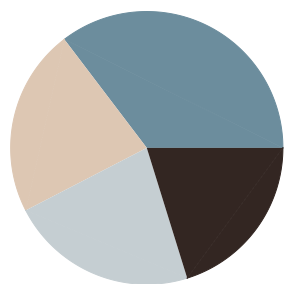
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

	Bergen klatresenter	2 min
	Holen skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
	Energi Treningssenter	7 min
	MOVA Laksevåg	21 min

Boligmasse



22% enebolig
20% rekkehus
22% blokk
35% annet

«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

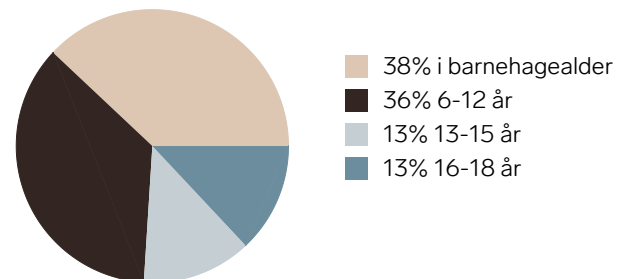
Sitat fra en lokalkjent



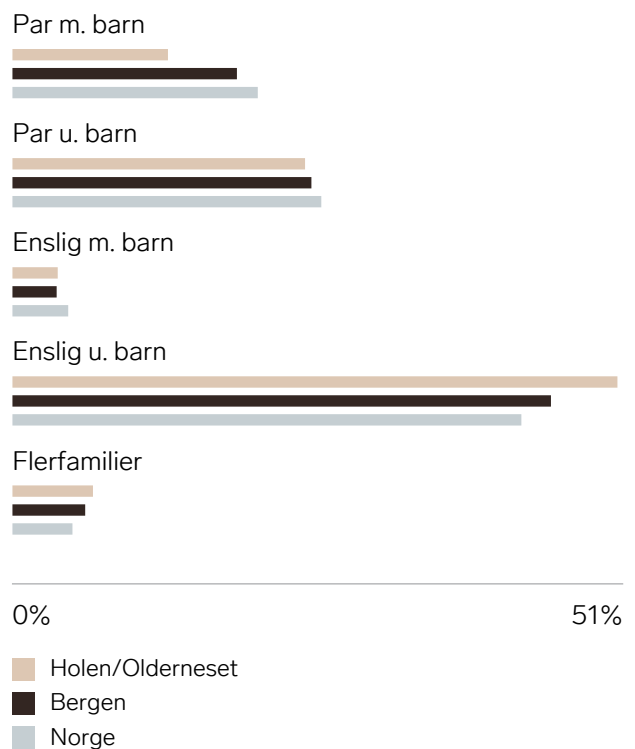
Varer/Tjenester

	Laksevåg Senter	7 min
	Apotek 1 Laksevåg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

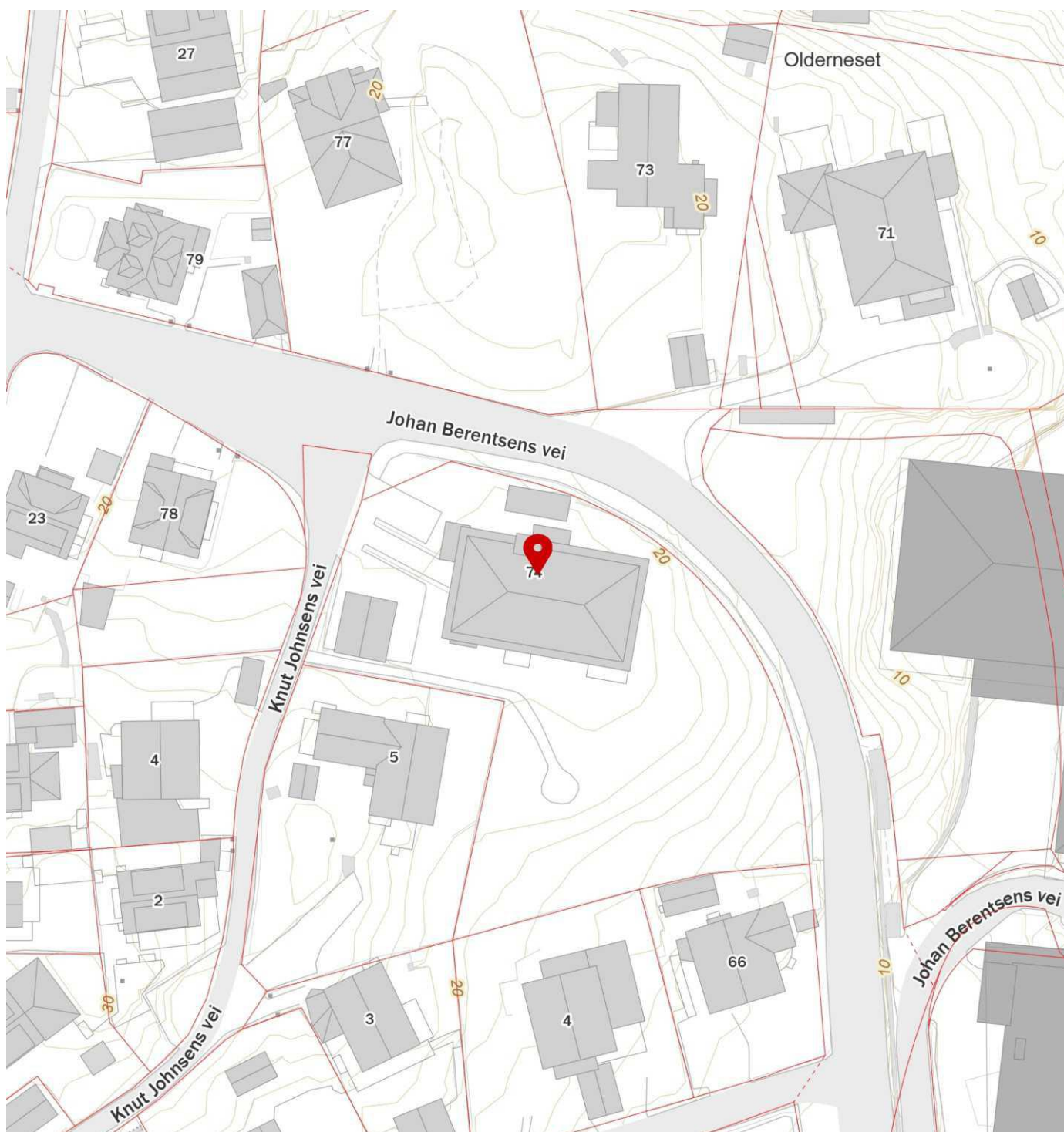
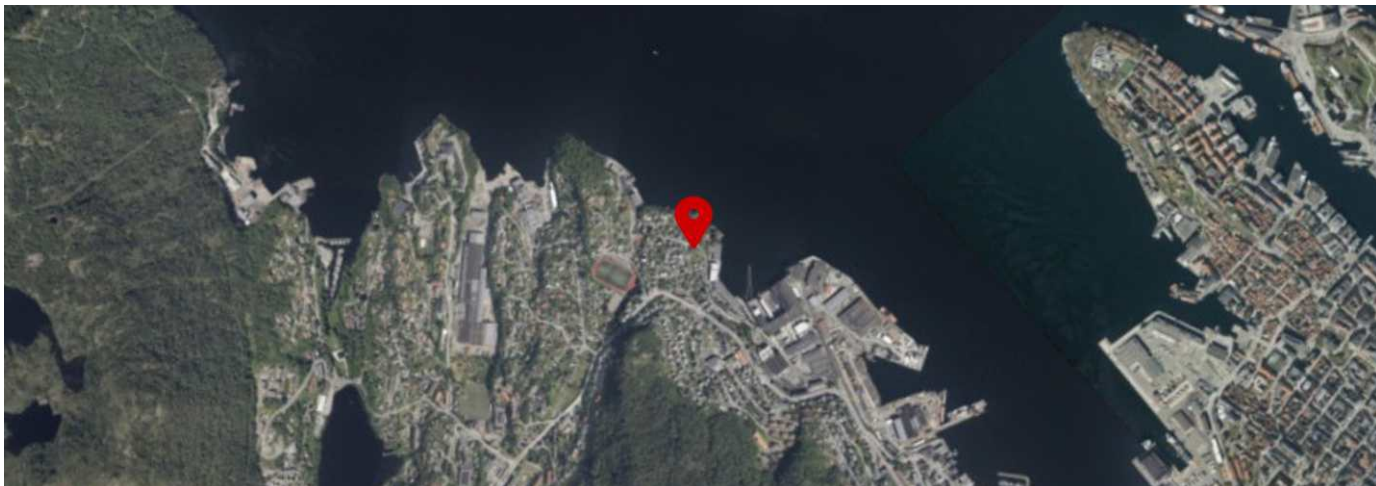


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 3-roms leilighet.

 Johan Berentsens vei 74, 5163 LAKSEVÅG

 BERGEN kommune

 gnr. 150, bnr. 31, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 20034-1659

Eiendomsverdi ref nr: ZD2797

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste

8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos

større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovliggjort (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms leilighet med balkong

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger på hjørne i byggets toppetasje. Flott utsikt både fra leiligheten og den store terrassen. Eiendommen ligger godt tilbaketrukket fra trafikkert vei. Det er gangavstand til Laksevåg senter og kort avstand til bussholdeplass. Dette er et meget attraktivt område på Laksevåg. Her får du kort avstand til turterreng, badeplass og moderne treningssenter. Det er i tillegg en videre positiv utvikling av nærområdet. Kjøretid til Bergen sentrum er ca 8 - 9 minutter. Det vises ellers til vedlagt nabolagsprofil med detaljert beskrivelse av nabolaget og avstand til diverse servicetilbud.

TOMT

Eiendommen er meget pent opparbeidet med store og velholdte grøntareal. Deler av arealet har parkmessig utforming med sittegruppe. Det er hellelagt dekke ved inngangspartiet samt bed med fin beplantning. Asfaltert gjesteparkeringsplass og nedkjørsel til garasjeanlegget.

ADKOMST

Fra Laksevåg senter følg Johan Berentsens vei ca 500 meter, leilighetsbygget ligger på venstre hånd.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Leiligheten har fast plass i felles garasjeanlegget. Anlegget er lukket og har automatisk portåpner. Det er heis fra garasjen opp til leilighetens plan.

Det er i tillegg egen oppmerket gjesteplass ved hovedinngangen til bygget.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligbygget er fundamentert med grunnmur og fundamenter av betong til fast masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

60

Flat takkonstruksjon tekkete med takpapp.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere med betongdekke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

- Gang 7,6 kvm.

Parkett på gulvet malt strie på veggene, tak-ess plater.

- Stue/Kjøkken 45, kvm.

Parkett på gulvet, flis over kjøkkenbenk, malt strie på vegger, tak-ess plater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske.

Frittstående hvitevarer kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr.

- Soverom 11,4 kvm.

Parkett på gulvet malt strie på veggene, malt gipstak.

- Soverom 9,6 kvm.

Parkett på gulvet malt strie på veggene, malt gipstak.

- Bad 7,2 kvm.

Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.

Innredning med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør med rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad.

Panelovner på vegger etter behov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

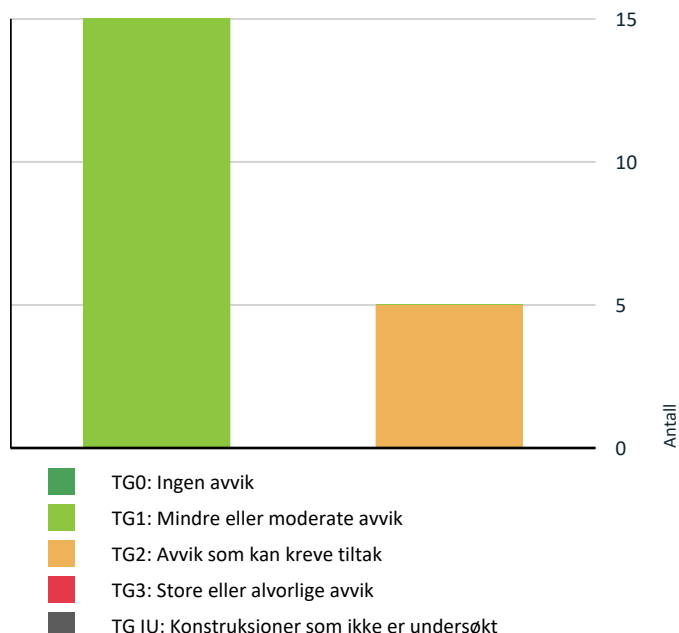
[Gå til side](#)

3-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som. Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger. Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 03 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 03 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 03 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2004

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med 2-lags glass i alu/trekarmer.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med fabrikkklakkert dørblad i trevirke. Terrassedør med 2-lags glass i alu/trekarmer.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppbygget ned betongkonstruksjon, gulvet er flislagt, rekkverket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulvene.

Vær oppmerksom på at ved gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt gipsvegger, malt strie på vegger.
Malt gipstak, tak-ess plater.

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/ møblelement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

03 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.

Innredning med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk anlegg.

03 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest fra byggeår.

03 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

03 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

03 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2 stk plastsluk i gulvet

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



03 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking på soverom inn mot badet. Det er ikke avdekket unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

03 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulvet, flis over kjøkkenbenk, malt strie på vegger, tak-ess plater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske.
Frittstående hvitevarer kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannmerker i bunn skap under vasken, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

03 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er med rør i rør system.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon kombinert med avtrekksvifte på våtrommene.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 ltr produsert i 2003

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet inneholder automatsikringer fra byggeår.

El-arbeidene er utført av ING. Edvin Larsen AS

BKK har nylig utført kontroll av el-anlegget, avvikene som var er lukket av Rutledal Elketto AS

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring kan bety at arbeidene er utført av ufaglært arbeidskraft.

Dette er et leilighetsbygg så det er mindre sannsynlig at arbeidene er utført av ufaglært, det foreligger ferdigattest noe som sier at det er et godkjent elektriker foretak som er utført arbeidene.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygt bruk.
- Manglende samsvarserklæring kan bety at arbeidene er utført av ufaglært arbeidskraft.

Dette er et leilighetsbygg så det er mindre sannsynlig at arbeidene er utført av ufaglært, det foreligger ferdigattest noe som sier at det er et godkjent elektriker foretak som er utført arbeidene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

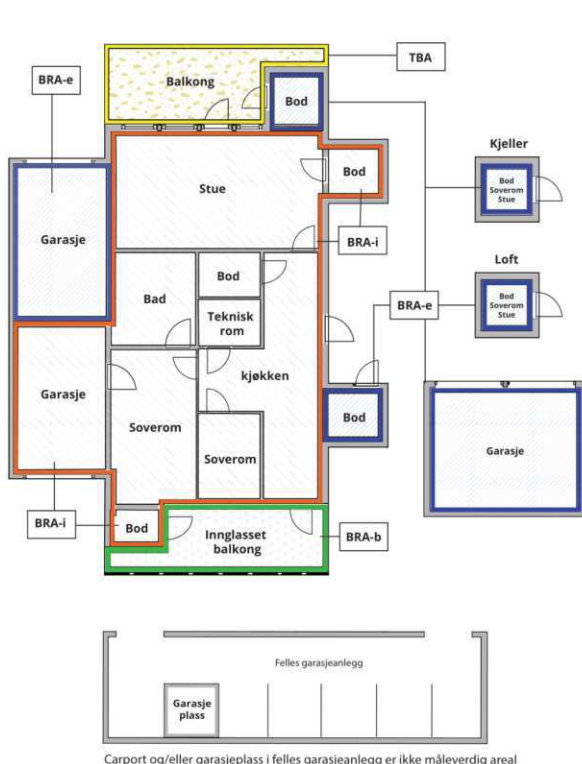
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
03 Etasje	84			84	11
01 Etasje		5		5	
SUM	84	5			11
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
03 Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
01 Etasje		Bod utv	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Balkong 10,9 kvm
Bod 01 etasje utvendig 5 kvm

Arealer rom:

- Gang 7,6 kvm.
- Stue/Kjøkken 45, kvm.
- Soverom 11,4 kvm.
- Soverom 9,6 kvm.
- Bad 7,2 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	150	31		7	2059 m ²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Johan Berentsens vei 74

Hjemmelshaver

Bratland Anny Liv

Kommentar

Felles tomt

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00277
Adresse	Johan Berentsens vei 74		
Postnr.	5163	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Anny Liv Bratland		
Selgers navn	Hilde Bratland Cseresnyés		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Bratland Cseresnyes

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Det er min mors leilighet. Hun har så langt jeg vet ikke vært utfordringer med leiligheten. Skiftet varme kolbe i varmtvanns tanken for få år siden. Det er litt dårlig helling mot sluk på altanen. Det er et godt fungerende styre i sameiet .

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

21.09.2026

Signert av

Hilde Bratland Cseresnyés

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Johan Berentsens vei 74, 5163 LAKSEVÅG

 Dato for energimerking
17.09.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-352269

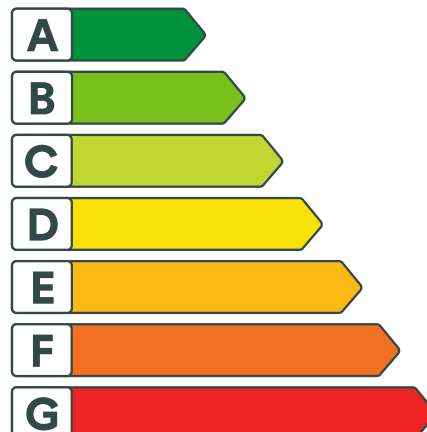
 Bygningstype
Boligblokker

 Byggingsnummer
20762640

 Gårdsnummer
150

 Bruksnummer
31

 Seksjonsnummer
7

 Bruksenhetsnummer
H0301


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

 Byggeår
2004

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
84,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
84,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningsmateriale
Betong

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Mekanisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

 kWh/m² per år
154,56

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 150/31/0/0

Utlistet 14. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260627621	Grunneiendom	0	Ja	2 057,1 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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15975000	33	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 31, JOHAN BERENTSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.04.2000	200000613	52,6 %
15975001	31	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 31, JOHAN BERENTSENS VEI, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.04.2002	200200786	46,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15975000	750 - Felles lekeareal	50,9 %
15975001	110 - Boliger	35,9 %
15975001	710 - Felles avkjørsel	3,9 %
15975001	730 - Felles parkeringsplass	3,6 %
15975001	720 - Felles gangareal	3,1 %
15975000	110 - Boliger	1,5 %
15975000	322 - Gangvei	0,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15975001	640 - Frisiktsone	1,6 %
15975000	640 - Frisiktsone	1,3 %

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
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	202220654	99,6 %
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 152 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	202220582	28,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	52,9 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	47,1 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	1,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
72050000	21	Bergenshus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, areal del.	1	202411682
60630000	30	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 114, KRINGSJÅVEIEN 113	3	200720964
40260002	31	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 2, HOLEN, ENDRING	3	190710389
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
6850000	30	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 4 OG 29 MFL.	3	-
65080000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1135 MFL., JOHAN BERENTSSENS VEI	3	201611467
40050100	30	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS	3	200209045
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40050000	30	LAKSEVÅG. KRINGSJÅVEIEN, UBÅTBUNKER, ENDRING REGULERINGSPLAN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
150/137	301092786	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	19.08.2022	202224512
150/28	301093470	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	19.08.2022	202223089

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. september 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.09.2026

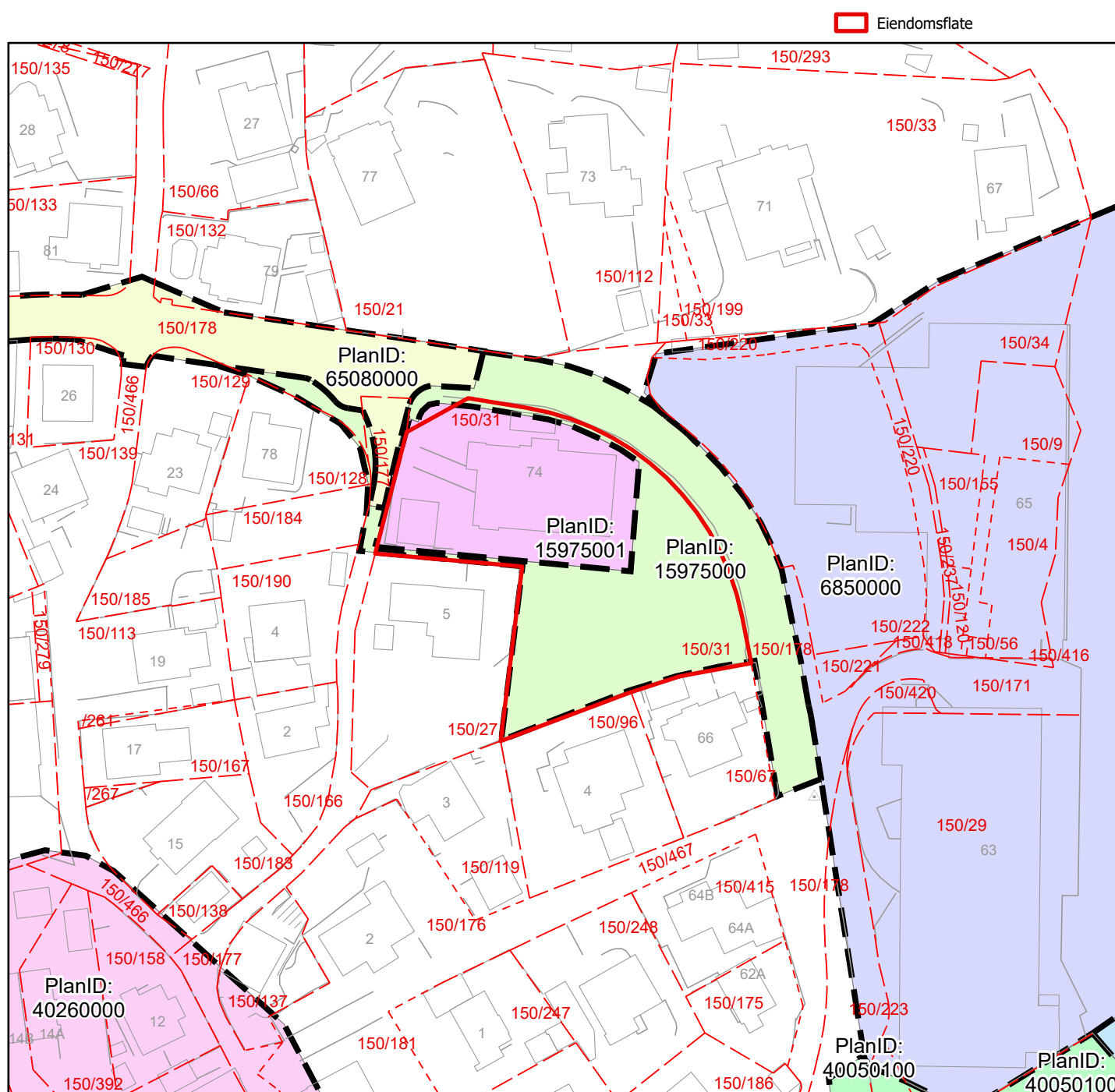
Gnr/Bnr/Fnr: 150/31/0/0

Adresse: Johan Berentsens vei 74

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 gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 15975000,15975001





Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 150/31/0/0

Dato: 14.09.2026

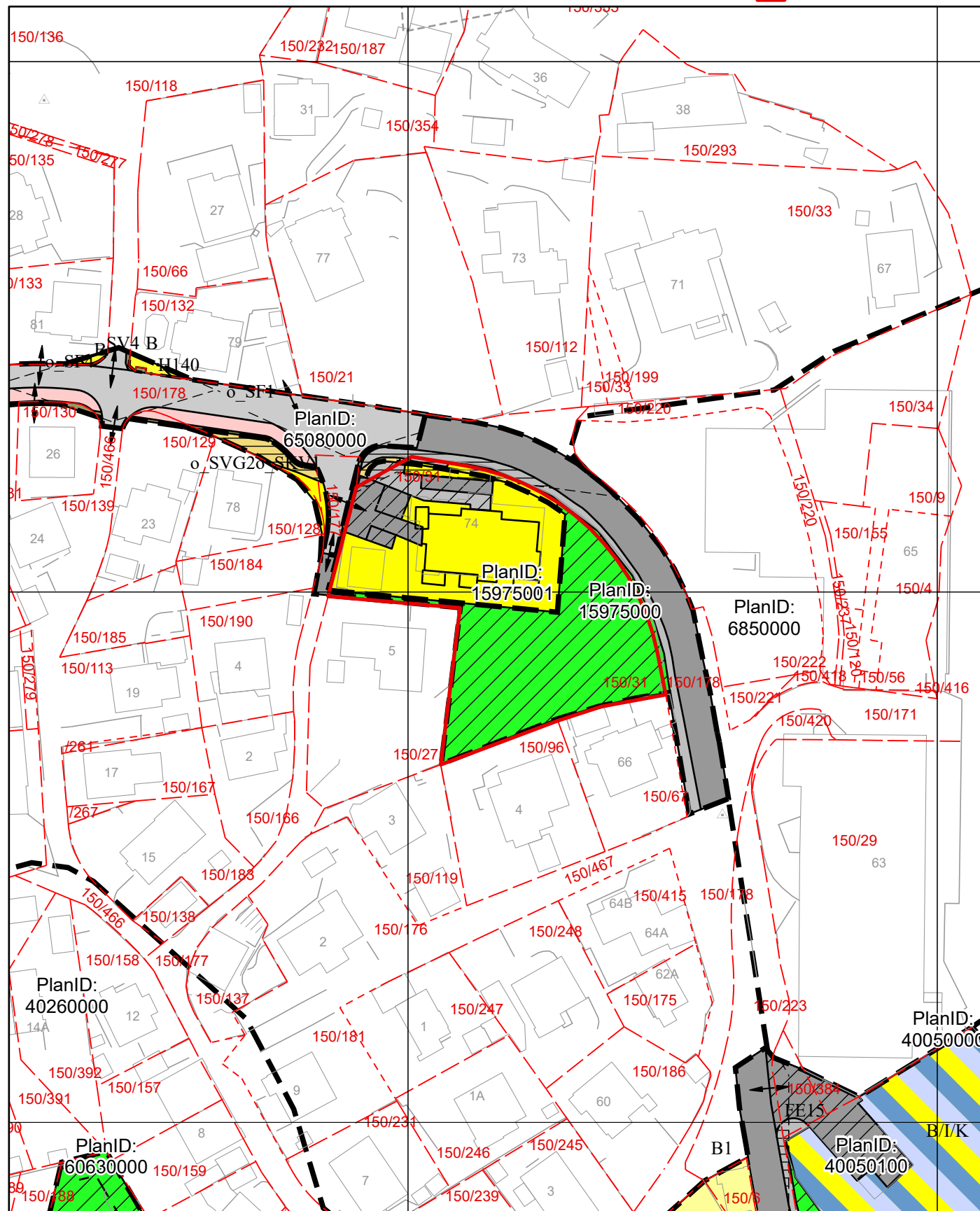
Adresse: Johan Berentsens vei 74

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 15975000,15975001

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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1211 - Byggegrense

↘ 1213 - Planlagt bebyggelse

↖ 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

↖ 1222 - Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↖ 1222 - Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↖ 1222 - Sikringsone

Plangrense

↖ 1222 - Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↖ 1222 - Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

1110 - Områder for boliger m/tilhørende anlegg

1110 - Frittliggende småhusbebyggelse

2010 - Kjørvei

2010 - Gang- / sykkelveg

2010 - Gangveg

2010 - Annet spesialområde

2010 - Felles avkjørsel

2010 - Felles gangareal

2010 - Felles parkeringsplass

2010 - Felles lekeareal for barn

2010 - Felles grøntareal

2010 - Bolig / Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1110 - Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjørveg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal



Byrådsavdeling for byutvikling

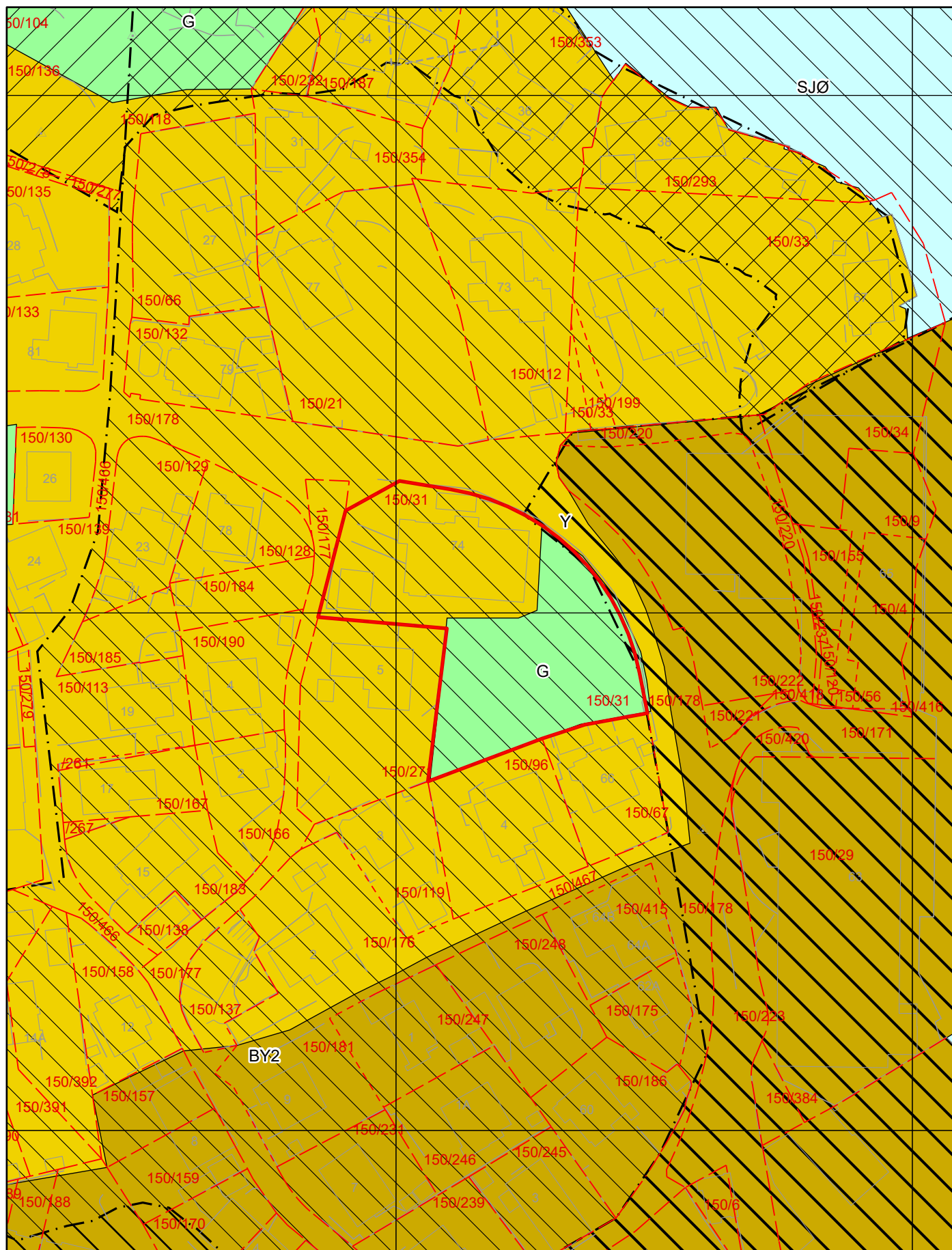
Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 150/31/0/0

Adresse: Johan Berentsens vei 74



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn landskap
-  Gjennomføringsone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

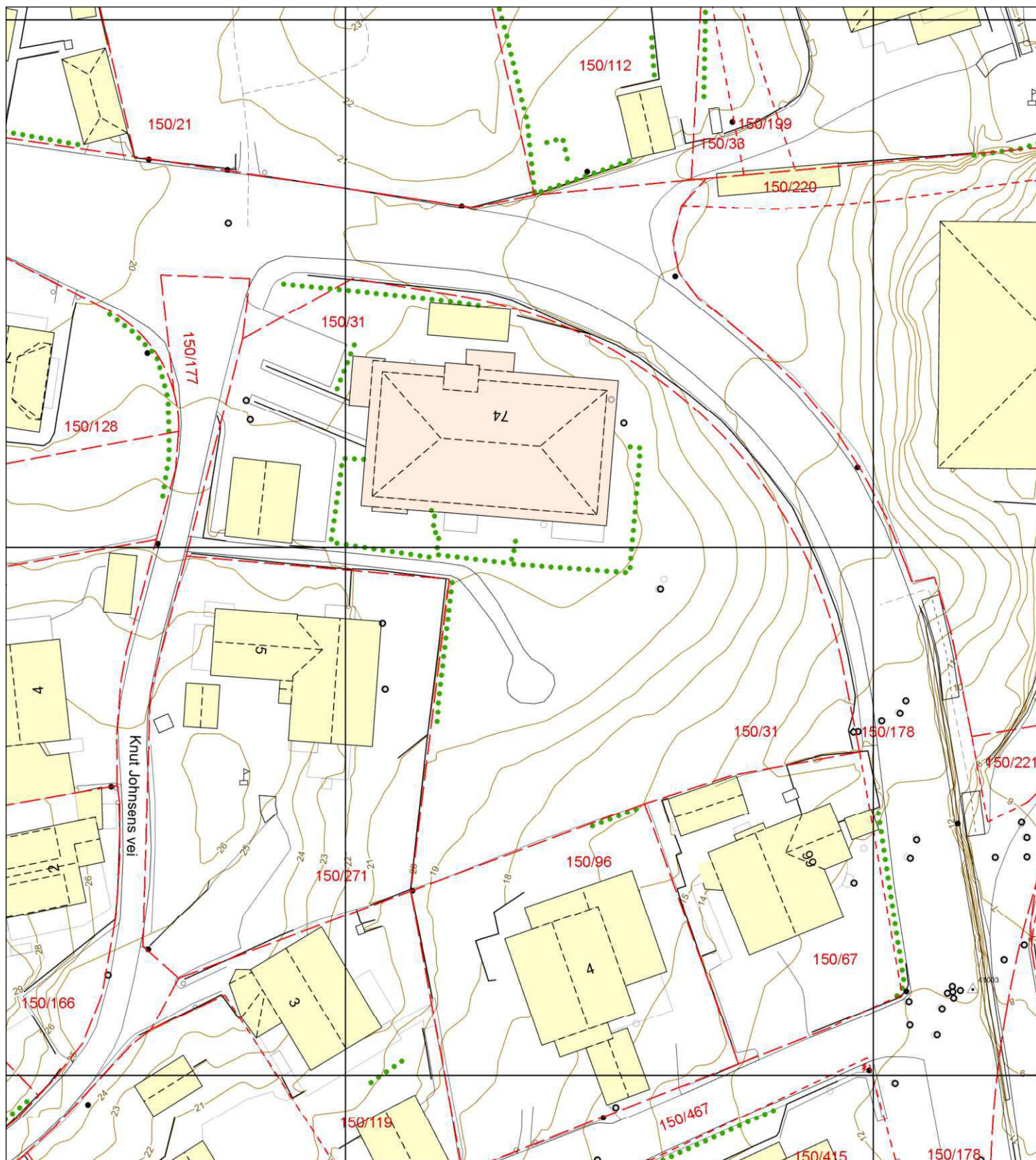
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 11.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/31/0/7

Adresse: Johan Berentsens vei 74, 5163 LAKSEVÅG



— Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

82 Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker

VEDTEKTER FOR Sameiet OLDERNESET.

Vedtatt på årsmøte 12.05. 2026

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er SAMEIET OLDERNESET.

Sameiet består av i alt 9 boligseksjoner,

Adresser til sameiet er Johan Berentsens vei 74 5163 LAKSEVÅG.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 150 bnr. 31 Bergen Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning, med egen inngang.

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

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst reseksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sende/mottaksutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

I medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av boliger kan ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når rettighetshaver samtykker til dette.

§ 3 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadbrøk med mindre særlige grunner taler for at kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Lik brøk, like fellesutgifter for alle seksjonseiere. Unntak for leilighet nr 2 som ikke har parkeringsplass i garasje, og får en reduksjon på 100kr pr måned som er ment å dekke strømutfgifter og annen drift av parkerings garasje.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. kvartal.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter eierbrøk med unntak av de bestemmelser som er nærmere angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor.

Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Parkeringsdelen" og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, som deretter fordeles etter eierbrøk:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangsparti og oppgang i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhus arealer tilhørende boligseksjonene.

Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen for de arealer som er tilknyttet boligdelen, herunder også fasade, vinduer og inngangsdører. Utvendige fellesområder som boligdelen har eksklusiv bruksrett til.

3.2. Eierne av parkeringsplass skal dekke følgende kostnadselementer, som deretter fordeles pr p plass, deler av kostnaden belastes næringsdelen:

- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringskjeller, og fellesarealer i tilknytning til denne.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles pr boligseksjon for andel av kostnader som boligseksjoner svarer for:

- Felles TV- og bredbåndsløsning

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 4 Vedlikehold

(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med

forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, dusj og vasker
3. ventilasjon, apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmen
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. innsiden og utsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. De enkelte seksjonseiere er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(12) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(13) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre

nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(14) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(15) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(16) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er sameiet erstatningspliktig og skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(17) Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhus arealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder heiser, kjøreporter, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Sameiet skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv.

§ 5 Registrering seksjonseiere, overdragelser og leieforhold.

Sameiets forretningsfører og styre skal underrettes om alle overdragelser(salg) og leieforhold.

Kortidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er IKKE tillatt. Med kortsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ved korttidsleie skal ikke leietaker ha tilgang til kjelleretasje/garasje. Utleier MÅ ha nøkkel som kun går til hoveddør. Unntak kan søkes om til styret.

Ved manglende informasjon/varsel om leieforhold vil §13 komme til anvendelse.

§ 6 Styret

Sameiene skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøtet velges to styremedlemmer og ett varamedlem for ett år. Tjenestetiden er to år for de to første periodene deretter kan medlemmet velges for 1 år i gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret velger da nytt styremedlem fra varamedlem, som vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte. Dersom styreleder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, skal styret sammenkalle til ekstraordinært årsmøte for nyvalg.

§ 7 Styrets ansvar

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameienes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i

samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierne og styrets interesser.

Innbøforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale sameiets egenandel til forsikringsselskapet, dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 31. mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når to seksjonseier(e) eller flere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.

Valg av møteleder.

Valg av referent.

Valg av 2 til å underskrive protokollen.

- Styrets årsberetning.
- Årsregnskap i revidert stand.
- Innkomne saker
- Behandle styrevedtatt budsjett.
- Valg av:

Styreleder.

Styremedlemmer.

Valgkomite.

- Valg av revisor

§ 10 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For felles saker som gjelder nærings- og boligseksjonene, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

1.

§ 11 Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

§ 12 Revisjon og regnskap

Seksjonseierne kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Ved ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer skal søknad sendes styret som vil avgjøre om ombyggingen tillates eller skal avgjøres av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 16 Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Det kan vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra årsregnskap skal overføres til vedlikeholdsfond.

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, varmepumpe, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Sameiet er tilknyttet lokal brannalarm. Sameiere som utløser alarm ved matlaging og lignende «falsk alarm» må betale sameiets kostnad ved brannvesen utrykking.

Gjesteparkering skal foregå på merkede plasser.

§ 20 Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer/områder. Båndtvang gjelder alle husdyr.

§ 21 Parkeringsplasser i garasje, strøm, utleie av egen p.plass og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsareal til seksjon. Parkeringsplass følger seksjonen ved salg.

Parkeringsplasser tillagt som tilleggsareal kan ikke selges eller på annen måte overføres til andre enn eiere av eierseksjon i sameiet. Ved varig bytte av p- plass må dette foretas som reseksjonering.

Eier av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt på den p-plass seksjonseieren disponerer, styret kan nekte etablering av ladepunkt så fremt det foreligger saklig grunn for dette.

Seksjonseier må stå for kostnaden for etablering av uttak med egen måler til egen p-plass etter godkjenning av styret.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av seksjonseier. Styret er berettiget til å fjerne kabel og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Parkeringsplasser kan fritt utleies til andre seksjonseiere i sameiene.

Parkeringsplassene kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere.

Det er tilrettelagt for 2 stk parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser). Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte administreres av styret og seksjonseiers ansiennitet blir benyttet når man skal avgjøre hvem som skal avgi sin parkeringsplass.

Dokumentasjon vil være minimum gyldig parkeringsbevis for HC-plasser utstedt av kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Ved behov for strømuttak eller erstatning av strømuttak til seksjonseier som må avgi sin plass, skal den som må avgi sin plass uansett være skadesløs. Alle omkostninger skal dekkes av den som får tildelt HC-plass. Ved tilbakeføring skal også seksjonseier få dekket sine utgifter.

§ 22 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 23 Varmepumpe

Søknad sendes til styre, og bør inneholde :

Er varmepumpen tilpasset norske forhold

Er installatør og firma f-gass-sertifisert?

Er det utført befaring hjemme hos beboer ? Slik at ute del blir montert i god avstand fra naboenes soverom.

Er berørte naboer varslet ?

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00277

Adresse: Johan Berentsens vei 74, 5163 Laksevåg

Betegnelse: Gnr. 150, Bnr. 31, Snr. 7, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 24.09.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no