



Velkommen til

Gerhard Grans vei 35A
5094 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Gerhard Grans vei 35A
5094 Bergen**

Flott andelsleilighet (50+). Rolig og veletablert nabolag. Garasjeplass, nærhet til div.servicetilbud og buss. IN-ordn.

En flott andelsleilighet med 50+ alderskriteriet. Lys og romslig 3-roms andelsleilighet med en meget sentral og fin beliggenhet. Borettslaget har en meget gjennomført og god utforming med heis fra bakke- og garasje opp til boenheten. Samt mulighet for å leie felleslokale og to felles hybler. To gode soverom, stor og åpen stue, utgang til markterrasse. Romslig kjøkken med spisestue. Stort og godt baderom med vaskerom.

Her er det kort gangvei til dagligvarebutikker, kollektivtransport og Sletten senter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud som blant annet bakeri og kafe. Tveitevannet, med sine flotte tur- og fritidsmuligheter er få minutters gange unna. Attraktive fellesarealer i trygt bomiljø.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Andel fellesgjeld pr 05.12.2025	kr	649 190
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 850 280
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	11 049
BRA/BRA-I		82/77 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2007
Etasje		1

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aleksander Bjorøy Myking
Eiendomsmegler

950 66 155
aleksander.bjoroey.myking@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000
Andel fellesgjeld pr 05.12.2025	kr	649 190
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 850 280
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	11 049

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 11 049 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Avdrag og renter på lån, Tv/internett og driftskostnader.

NB! Lånene har IN- ordning og kan nedbetales om ønskelig. Det er informert av styreleder at felleskostnadene kommer til å øke med 6,5% fra 01.01.2026 grunnet den generelle prisøkningen. Det er ikke planer for videre økning utover dette.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode

Bank: Sparebanken Norge

Lånenr.: 36220459629

Lånebeskrivelse: Sparebanken vest

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,55%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 649 190,30

Total saldo lån: 8 376 606,11

Innfrielsesdato: 30.06.2041

Fellesgjeld pr. 05.12.2025: 649 190,30

Total fellesgjeld for Borettslaget Gerhard Gransvei 35 pr. 05.12.2025: 8 376 606,11.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 31 i Borettslaget Gerhard Gransvei 35, org. nr. 891188412 med tilhørende borettslag til bolig.

Andelen ligger i Borettslaget Gerhard Gransvei 35 og forretningsfører for borettslaget er BOB

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Om borettslaget

Alle andeler/leiligheter har tilknyttet innendørs parkeringsplass. To utendørs gjesteparkeringsplasser. Borettslaget har egen tilhenger. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) med alder minimum 50 år kan være andelseiere i borettslaget. Man kan ha barn i borettslaget så lenge andelseier som selv bor i borettslaget tilfredsstillers alderskravet.

Borettslaget har IN ordning - individuell innbetaling av fellesgjeld. Finansleien blir avregnet i juni og desember hvert år. Ved eierskifter vil selger få tilsendt avregning til og med måned for overtakelse.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Forretningsfører

BOB Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 82 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m². Bod

1. etasje

BRA-i: 77 m². Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

1

Parkering

Leiligheten har 1 tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det er noen gjesteparkeringer i borettslaget.

Borettslagets eiendom

Gnr. 160, Bnr. 804 (Ideel andel) i Bergen kommune.

Tomteareal er 498.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med gangveier, beplantning, plen, veinett, garaseanlegg mm.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke lov med husdyr i borettslaget.

Regnskap/budsjett

I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører datert 05.12.2025. foreligger det ingen planer som kan medføre vesentlige endringer i boforhold eller andelseiers økonomiske forpliktelser. Disse opplysninger foreligger hos megler.

Borettslagets forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer felles forsikring 132205

Byggeår

Ca. 2007 i følge ihht BoB

Innhold

Leiligheten inneholder følgende rom:

1.Etg: Entré/gang, Stue delvis åpent mot kjøkken m/spisestue, to gode soverom, badrom, vaskerom.

Felles bodannlegg:

1 stk bod i felles anlegg.

Standard

Leiligheten ligger fint til i byggets 1.etg. Heis fra garasjeplan. Velkommen inn! Romslig og fint inngangsparti med god plass til å henge fra seg og sette fra seg sko. Med god takhøyde og åpen løsning med god sonedeling slik at ikke alt er åpent og man får de naturlige rominndelingene. Fra entré/gang finner man hovedsoverommet med inngang til badrom og vaskerom, åpen og fin stue med god plass til div møblering. Soverom nr.2 med skyvedør gjør at man kan bruke dette som en ekstra stue/tvstue om ønskelig, delvis åpning mot kjøkken og spisestue. Fra stuen har man utgang til markterrasse.

Kjøkkenet er pent og gir godt med skap og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Av hvitevarer finner man kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Helfliset badrom med varmekabler i gulv. Det er adkomst til bad fra både gang og hovedsoverom. I tilknytning til badet finner man et vaskerom som har godt med oppbevaringsmuligheter.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende punkter er gitt TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Resterende punkter er gitt TG1/ TGIU. Hele tilstandsrapporten kan man se vedlagt i prospektet.

Beliggenhet

Gerhard Grans Vei 35 ligger i Bergen kommune, i bydelen Landås og området rundt Mannsverk. Denne beliggenheten er sentralt plassert i et attraktivt og rolig boligområde, bare noen minutters reise fra Bergen sentrum. Nærheten til Mannsverk torg og Sletten Senter gir enkel tilgang til dagligvarebutikker, apotek, klesbutikker, kaféer og andre servicetilbud. Samt matvarebutikker og div. andre forretninger og restauranter langs Nattlandsveien. Med Rema 1000 Nattlandsveien ca. 500 m unna.

Området er godt forbundet med offentlig transport, da både Bybanen (holdeplass Sletten) og flere busslinjer stopper i nærheten. Det er også enkel adkomst med bil via Fjøsangerveien og Natlandsveien. Byens største arbeidsplass, Haukeland Universitetssjukehus, ligger en kjapp kjøretur unna. I nærområdet finner du også andre store arbeidsplasser.

I tillegg er området kjent for grønne omgivelser og flotte turmuligheter i nærheten, som på Landås og opp mot Ulriken. Det er et populært sted for familier og de som ønsker å bo i et stille og tilbaketrukket miljø, men samtidig ha et urbant tilbud like i nærheten.

Div friluftstilbud i området: Ulriken: Bare en kort avstand unna finner du stier som leder opp til byens høyeste fjell, Ulriken (643 moh.). Her kan du gå turer med fantastisk utsikt over Bergen og områdene rundt. For en lettere opplevelse kan du bruke Ulriksbanen for å ta deg opp. Landåsfjellet og Byfjellene: Det er flere turstier og populære nærturer, som blant annet smale grusveier og skogsstier mot Landåsfjellet og Storetveitmarken. Nubben: Et enkelt og familievennlig turmål nær Sletten, perfekt for korte fjellturer. Tveitevannet: Rundt Tveitevannet er det en flott gå- og joggesti, ofte brukt av lokalbefolkningen. Dette er et idyllisk område for turer, gjerne med barn eller hund. Enkel tilgang til Storetveitmarken og Krohnsminde, som tilbyr både grøntarealer og mulighet for forskjellige aktiviteter.

Div Idrettstilbud i området: Landåshallen: En større idrettshall i nærheten som arrangerer aktiviteter som badminton, volleyball, håndball og basketball. Sletten Tennisklubb: Et godt tilbud for tennisentusiaster med baner og kurs tilgjengelig. Svømming: Nærmeste svømmehall er Sandslihallen eller Kronstad svømmehall, hvor det finnes kurs og treningstilbud for både barn og voksne.

Bebyggelse

Området rundt leiligheten består hovedsakelig av etablerte boligstrøk med en blanding av eneboliger, rekkehus, blokker og lavblokker. Bebyggelsen er preget av grønne områder og rolige gater, noe som gjør det til et familievennlig område. I nærheten ligger også enkelte nyere leilighetsbygg. Området har en velorganisert infrastruktur og gode servicetilbud som butikker, skoler og offentlig transport.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Barnehage:

I området rundt Wiers-Jenssens vei 21 finnes det flere barnehager med kort avstand og et tilbud for barn i aldersgruppen 1–5 år:

- Mannsverk barnehage (0-5 år) ca.5 min unna til fots. Ligger ca. 400 meter unna leilighetene med plass til 41 barn.
- Slettebakken Menighets barnehage (1-5) ca.9 min unna til fots. Ligger ca. 700 meter unna leiligheten med kapasitet til 23 barn.
- Kidsa Slettebakken (1-5 år). ca. 10 minutter unna til fots. ca.3 km unna med kapasitet til 57 barn.

Skoler:

I området rundt Wiers-Jenssens vei 21 finnes det et godt utvalg av skoler for både grunnskole, ungdomsskole og videregående, alle innenfor rimelig avstand:

- Slettebakken skole (1.–7. trinn): Kun 10 minutters gange unna (0,8 km), med 434 elever fordelt på 25 klasser.
- Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) ca.17 minutter unna til fots. Ca. 1,4 km unna med kapasitet på 99 elever, 4 klasser.
- Landås skole (1.–7. trinn): Ligger 19 minutter unna til fots (1,6 km), og har 454 elever fordelt over 31 klasser.
- NTG-U Bergen (8.–10. trinn): 6 minutters med bil. Ca. 2,5 km unna, med 129 elever og 8 klasser.
- Storetveit skole (8.–10. trinn): Cirka 7 minutter med bil (3,3 km), med 436 elever fordelt på 23 klasser.

- Langhaugen videregående skole: 19 minutters gange (1,6 km), har 567 elever og 21 klasser.
 - NTG Brann Stadion: Også innenfor rekkevidde, 6 minutter unna med bil, med spesialiserte tilbud.
- Skolekrets: Ta kontakt med Bergen kommune ang informasjon om barnehage og skoleplass. .

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har et godt kollektivtilbud med flere alternativer i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt både i nærområdet og til sentrum:

Bybanen: Nærmeste stopp er under 800 meters gange unna, som gir rask og effektiv forbindelse til Bergen sentrum, Flesland lufthavn og andre bynære områder.

Buss: Det går flere busslinjer fra nærliggende holdeplasser som dekker både lokaltrafikk og lengre ruter. De nærmeste holdeplassene er ca.350 meters gange unna ved Nattlandsveen (busstopp: Bolstad), og bussene har jevnlig avganger til både sentrum og andre bydeler.

Dette fleksible kollektivtilbudet gir beboerne en praktisk og miljøvennlig transport hver dag.

Byggem te

Beskrivelse av byggem te er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er foretatt stikk kontroll for kontroll av åpningsfunksjon av vinduer. Alle vinduer er dermed ikke funksjonstestet. Det er ofte plassert pyntegjenstander, lameller eller lignende som er årsak til at det kun utføres stikk-kontroll.

Hendler for åpning av noen vinduer må være lett tilgjengelig. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Brann og lyd funksjon for hoveddør: B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon. Areal (m²): 10

Rekkverkshøyde (cm): 0

Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 0 Dekke: betongheller. Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD

Fellesarealer er opparbeidet.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 17.10.2007. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 17.10.2007

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på k kken og fastmonterte garderober medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den  rlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fibernett fra Altibox fra Bergen fiber.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid: 260814714 Grunneiendom 0 Ja 498,9 m² Sikker - Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 11170100 30 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM 3 - Endelig vedtatt arealplan 07.02.2005 200305690 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 11170100 760 - Felles gårdsplass 37,3 %

PlanID: 11170100 780 - Felles grøntareal 34,9 %

PlanID: 11170100 113 - Blokkbebyggelse 27,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID: 11170100 30 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM 3 - Endelig vedtatt arealplan 07.02.2005 200305690 30,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID: 11170100 730 - Felles parkeringsplass 30,9 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570_3 Landås 100,0 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 9730000 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS 3 - Endelig vedtatt arealplan 15.01.1996

100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 9730000 1 - Nåværende 155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål 100,0 %

De ulike hensynsonene vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 209 894 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 839 575 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 18 048 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Weli Ayup

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettsliverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon fast (forutsatt salgssum 3 200 000), kr 47 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360

Markedspakke, kr 18 900

Oppgjørshonorar, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900

Visningshonorar per visning, kr 1 875

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 400

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 712
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 500
Eierskiftegebyr, kr 6 570

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Roar Kristoffersen den 11.12.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

? Ja

Hele egenerklæringen finner man vedlagt i prospektet/ salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og meidler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeidlingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meidlerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

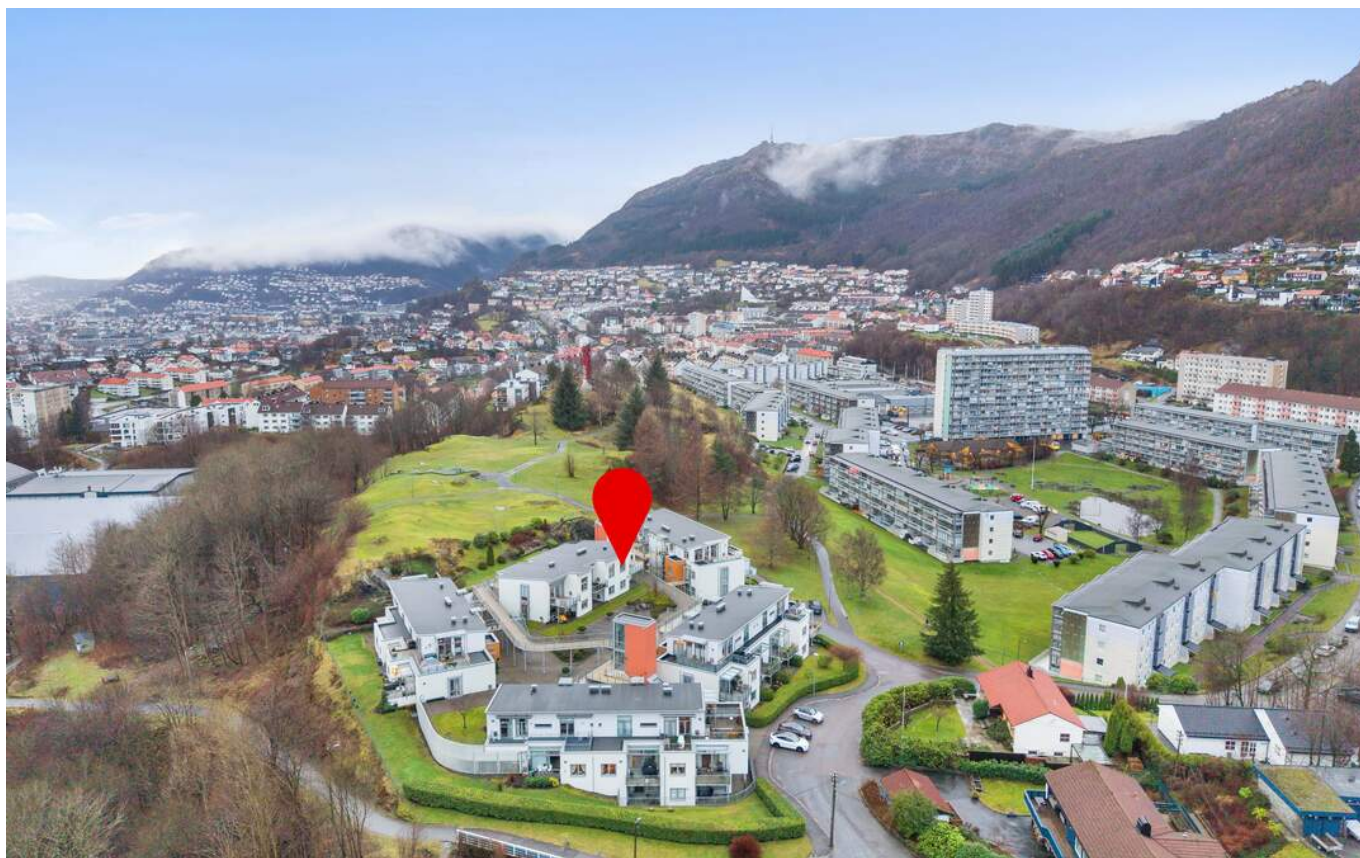
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

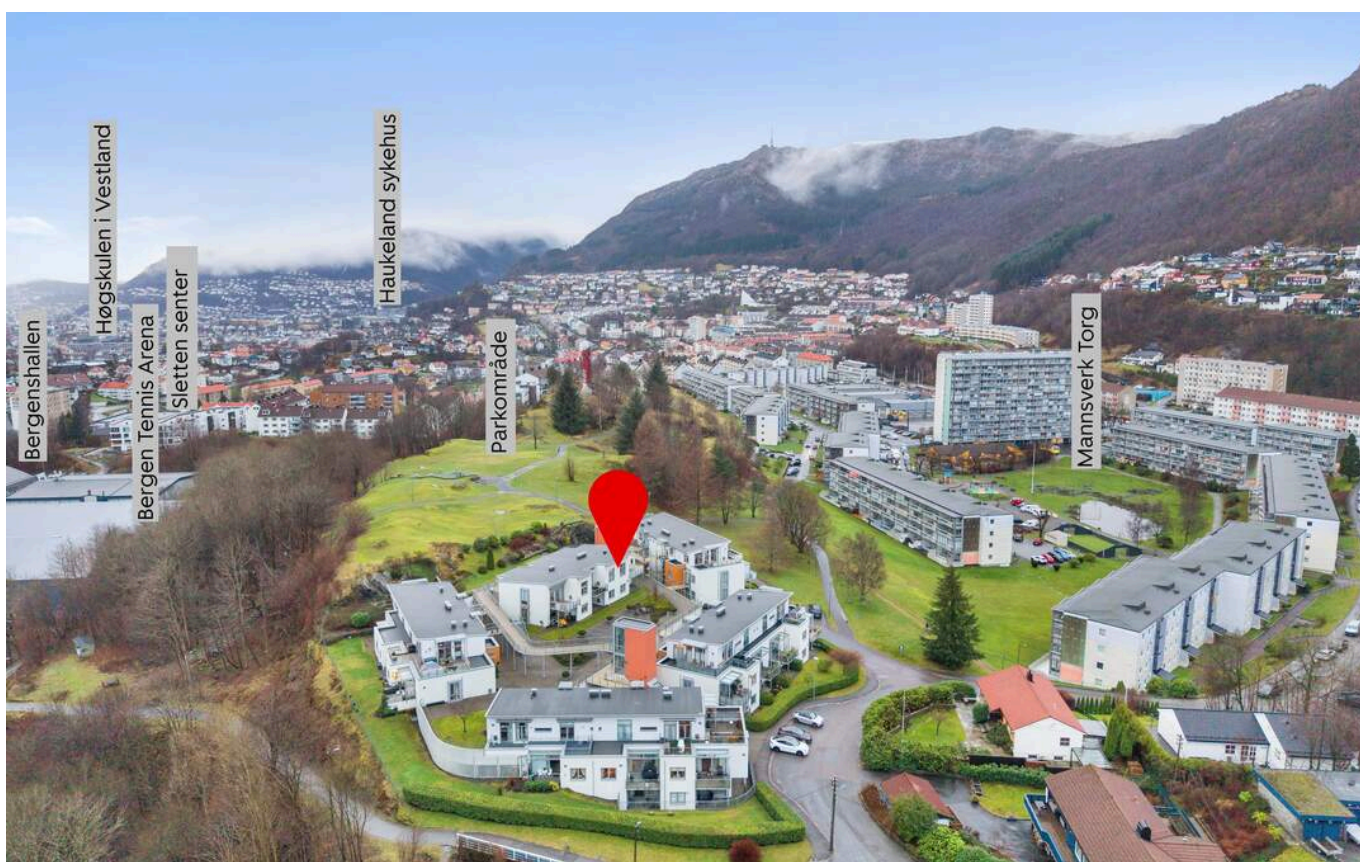
Aleksander Bjorøy Myking
Eiendomsmegler
Telefon: 950 66 155
E-post: aleksander.bjoroey.myking@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Oversikt over nærområdet.



Områdeoversikt Landås, Mannsverk



Velkommen inn. Eget inngangsparti. Borettslaget er smart utformet.



Uteplass i front av stue.



Markterrasse i front av stue.



Uteplass i front av stue.



Velkommen inn!. Romslig entré/gang. Garderobeskap i gang og her plass til å henge fra seg.



Stor og luftig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken. Veldig gode møbleringsmuligheter her.



Stor stue med mange møbleringsmuligheter. Her ser man mot gang og soverom 2.



Stor og god stue med store vindusflater.



Lyst og moderne kjøkken. God skaplass.



Kjøkken.



Flott utforming i stue/kjøkken gjør at man får to gode soner hvor kjøkkenet også har plass til spisestue.



Spisestue og stue til venstre i bilde.



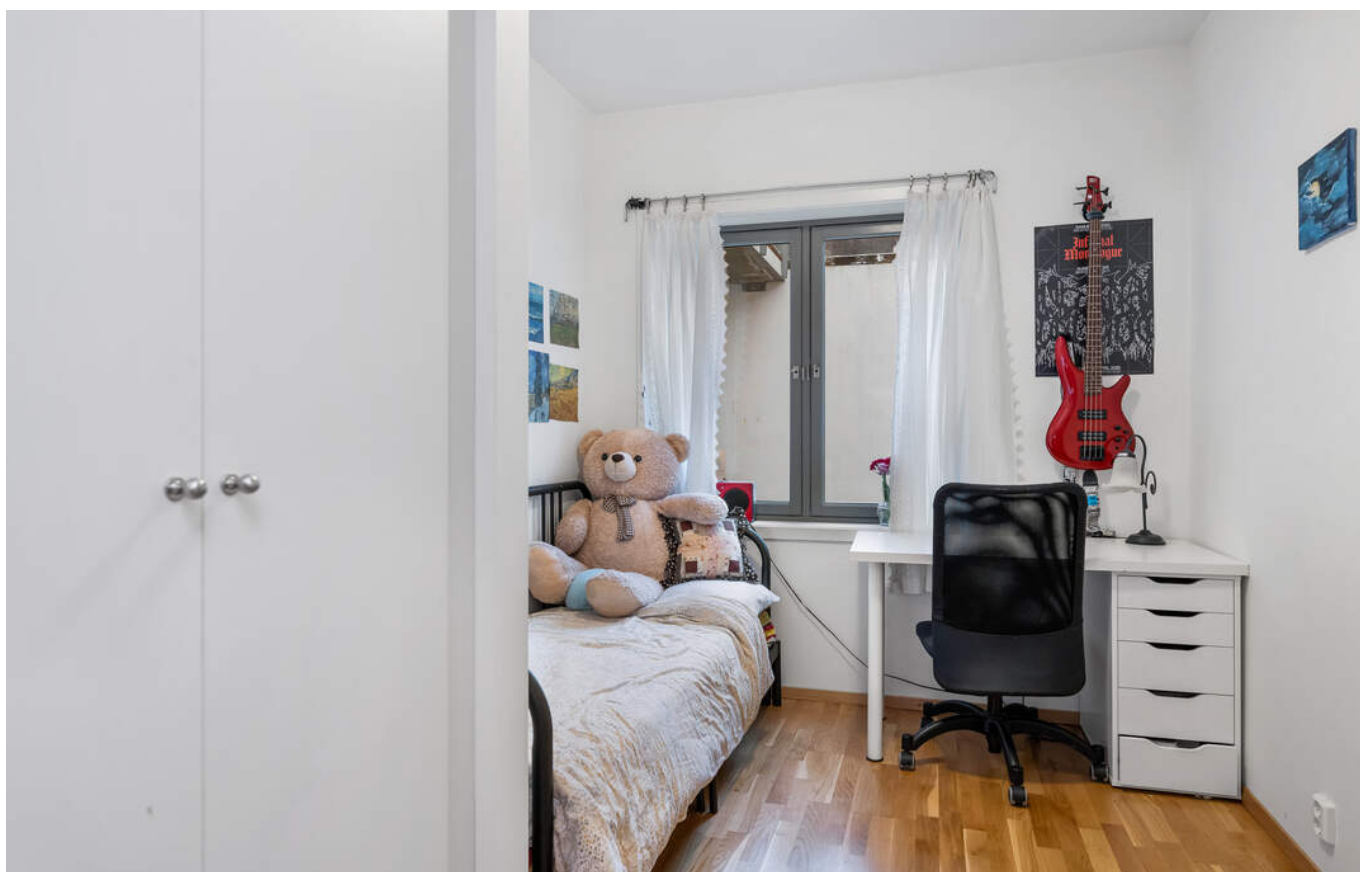
Spisestue og stue til venstre i bilde.



Hovedsoverommet er i meget god størrelse. Godt med skaplass og plass til stor dobbeltseng. Herfra er det også egen inngang til badetrom og vaskerom.



God plass til garderobe på hovedsoverommet. Her ser man også at det er god plass til garderobeløsning på soverommet.



Soverom 2 er noe mindre, og fungerer meget fint som enten soverom, gjestesoverom eller ekstra tv-stue/kontor. Alt etter hva ditt behov er.

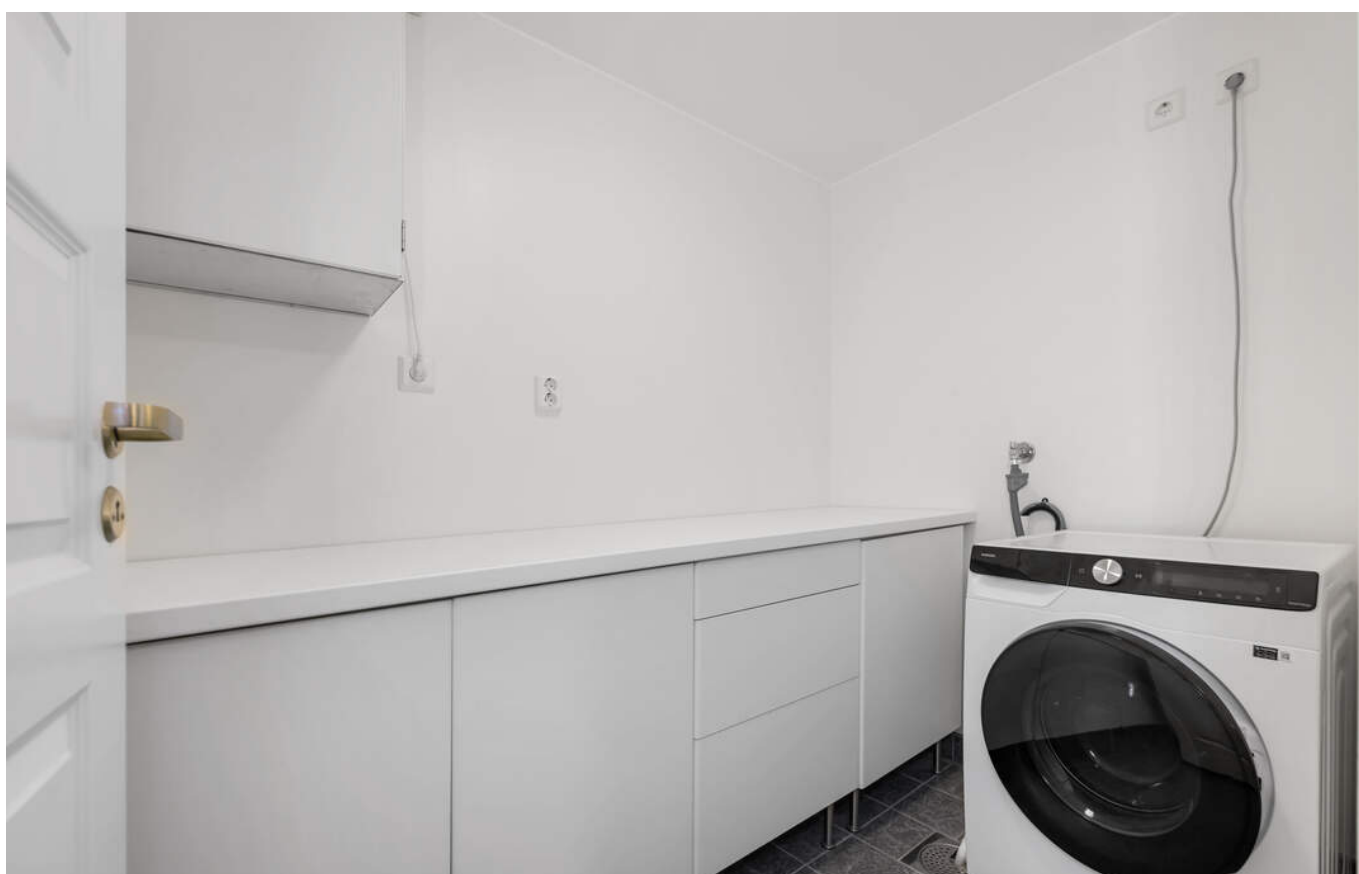


Romslig og moderne baderom. Helfliset og lettholdt. Inngang til et meget praktisk vaskerom.



Stort og godt baderom. Helflist med varme i gulv.





Nydelig vaskerom med meget smart lagringsløsning.



Parkering i felles garasjeanlegg. Selv om man kan ta buss kort vei fra leiligheten til de fleste steder i Bergen har man den ekstra friheten med å kunne benytte bil om ønskelig. Heis fra leilighetsnivået til garasje.



Romslig og god gitterbod i tørt og fint bodrom.



Borettslaget har flere goder. Her kan man bla ha tilstelninger i fellesrom med kjøkken eller leie to hybler som laget disponerer om man har gjester. Dette til en veldig gunstig pris.



Kjøkken i felleslokale/hybel.



Hybel.



Hybel.



Hybel.



Hybel.



Baderom hybel.



Bad hybel.



Borettslaget har meget fine uteområder fordelt i nivåer. Mye fellesareal hvor man har benker og nærmest et lite parkanlegg.



Rett ved leiligheten finner man bla nydelige turområder som bla her ved Tveitevannet Storetveit Landås.



Lekeplasser og parkbenker.



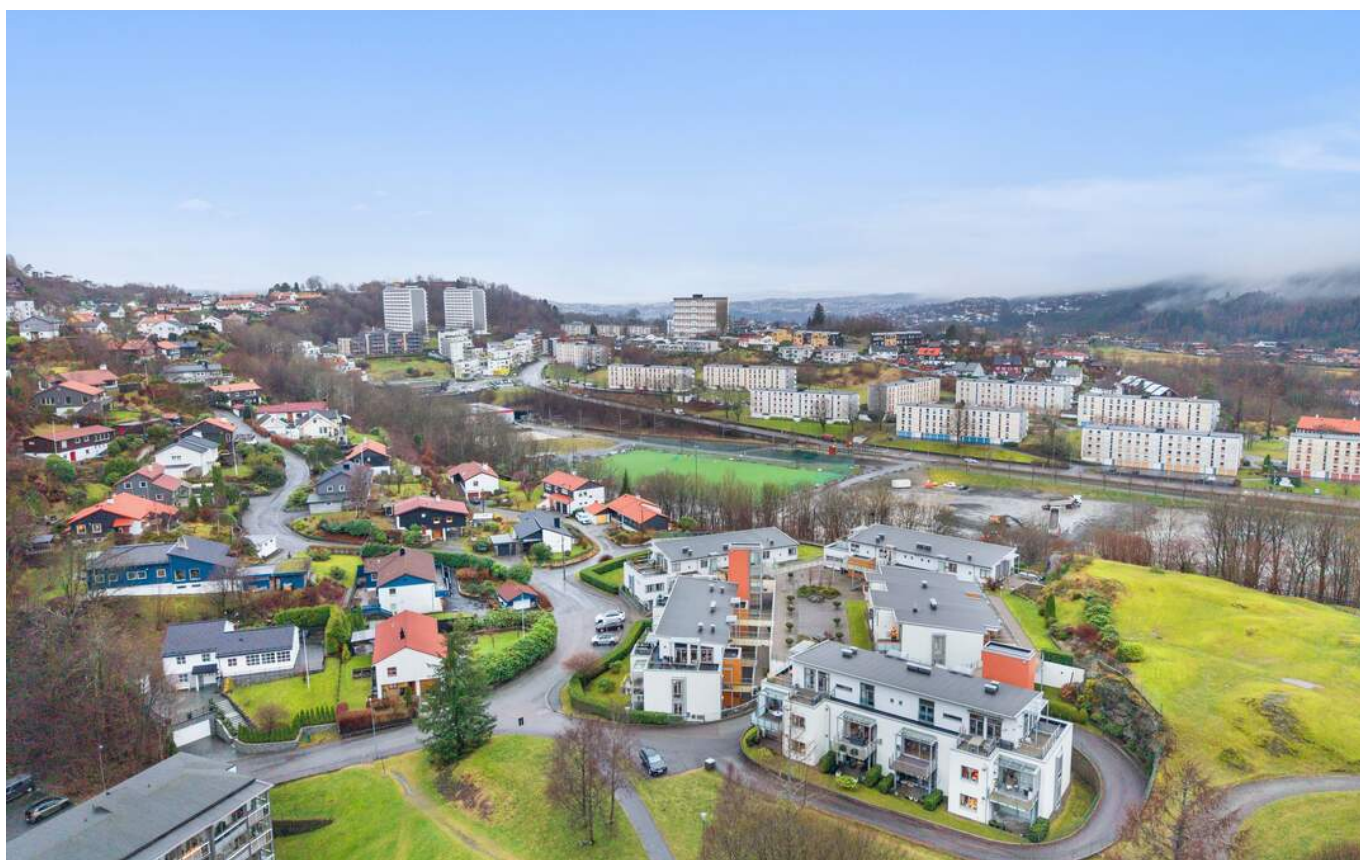
Flot grøntområde rett ved leiligheten og borettslaget. Koselige stier og plen i rolig parkområde. Nydelig utsikt over Ulriken og mot Fløyen.



Sletten senter ligger en meget kort spasertur unna med de fleste servicetilbudene man måtte trenge.



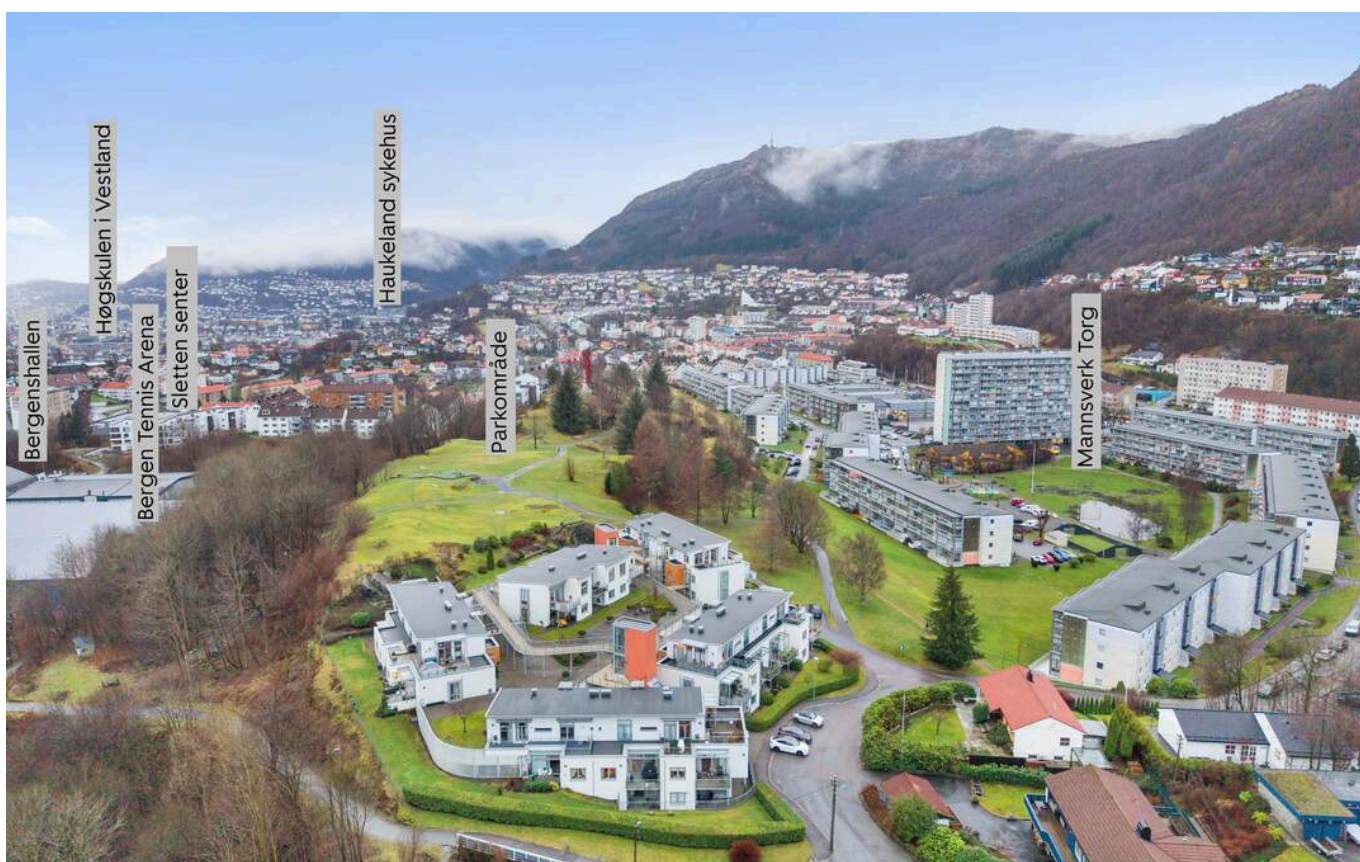
Borettslaget har god drift og orden. Smart og luftig utforming. Man kan ha barn boende så lenge andelseier er 50+.



Om man er av den sportye typen finner man flere idrettsanlegg, fotballbaner, hall og mye mer rett ved.



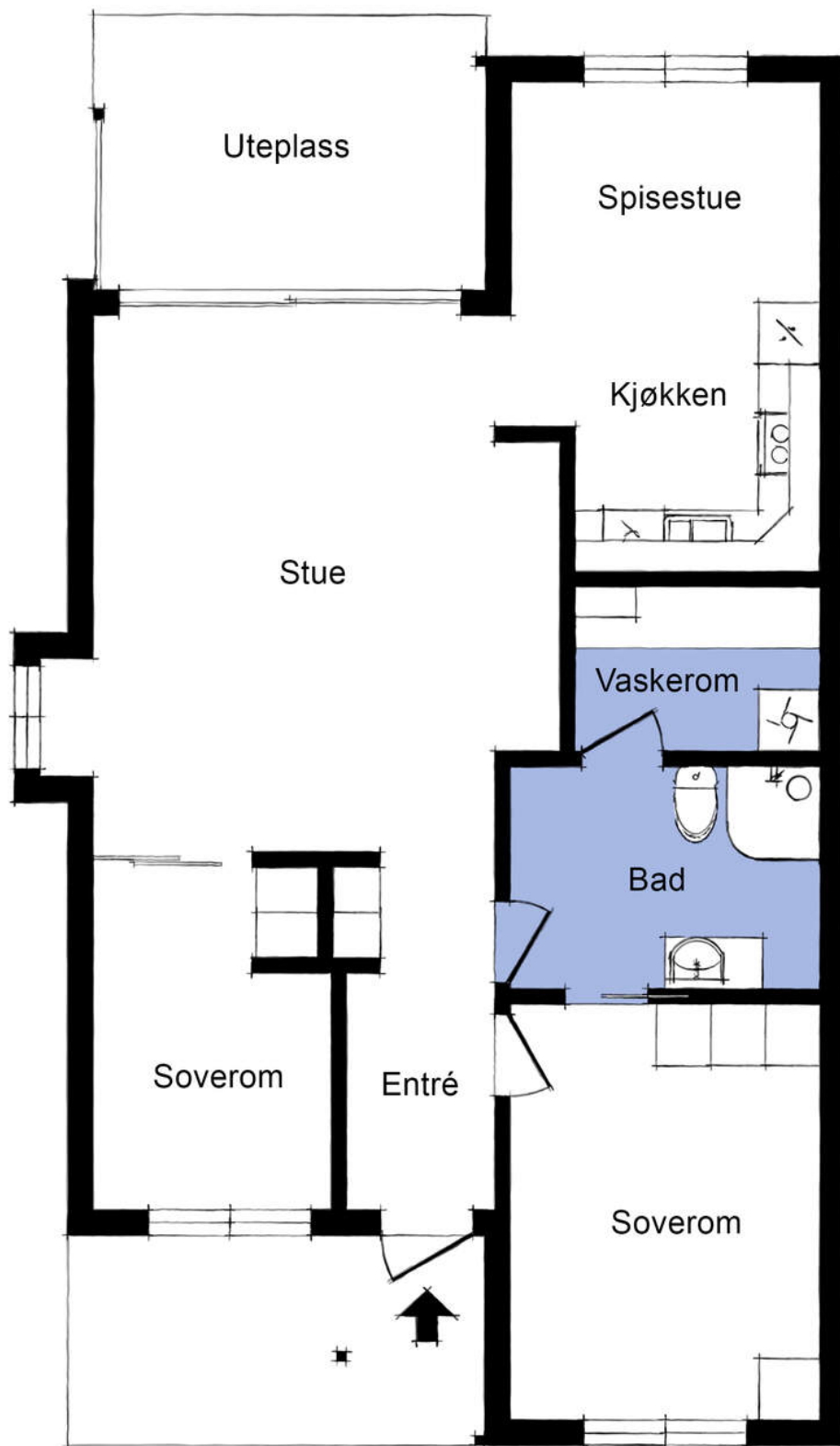
Rolig og skjermet område.



Områdeoversikt Landås, Mannsverk

Plantegning

Gerhard Grans vei 35A



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GERHARD GRANS VEI 35A

Nabolaget Mannsverk - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



OFFENTLIG TRANSPORT

Gerhard Grans vei Linje 84	4 min	0.4 km
Slettebakken Linje 1	12 min	0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min	6 km
Bergen Flesland	18 min	

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	10 min	0.8 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	17 min	1.4 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	19 min	1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min	2.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	7 min	3.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
NTG Brann Stadion	6 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettebakken Borettslag	11 min
--------------------------------	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



NABOSKAPET

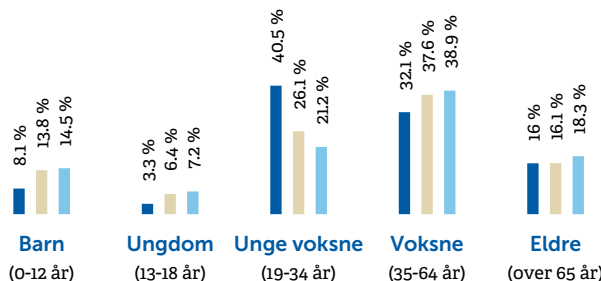
Høflige 60/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 56/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mannsverk	1 564	1 037
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER




Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	5 min	0.4 km
Slettebakken Menighets barnehage (1-5 ...) 23 barn	9 min	0.7 km
Kidsa Slettebakken (1-5 år) 57 barn	10 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nattland	8 min	
Rema 1000 Landås PostNord	11 min	0.9 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Bybane

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 92/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 83/100

SPORT

-  **Gerhard Gransvei ballbinge** 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  **Mannsverkbanen** 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  **MOVA Landås** 5 min 
-  **Bergen Tennis Arena Treningssenter** 6 min 

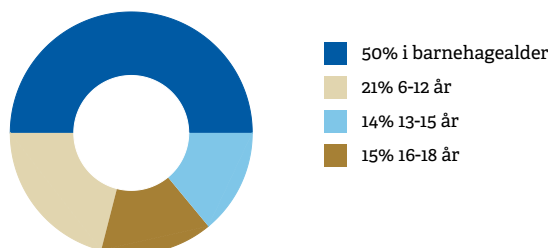
BOLIGMASSE



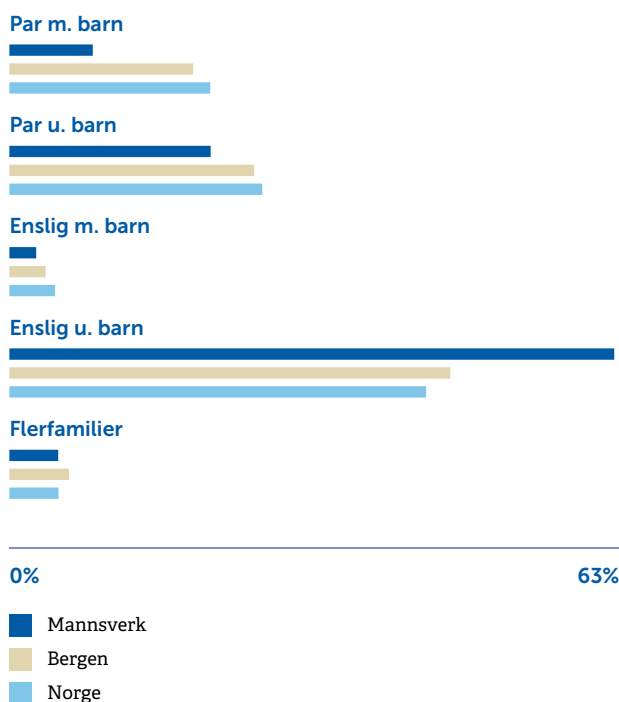
VARER/TJENESTER

-  **Sletten Shoppingsenter** 12 min 
-  **Apotek 1 Nattland** 9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige 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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

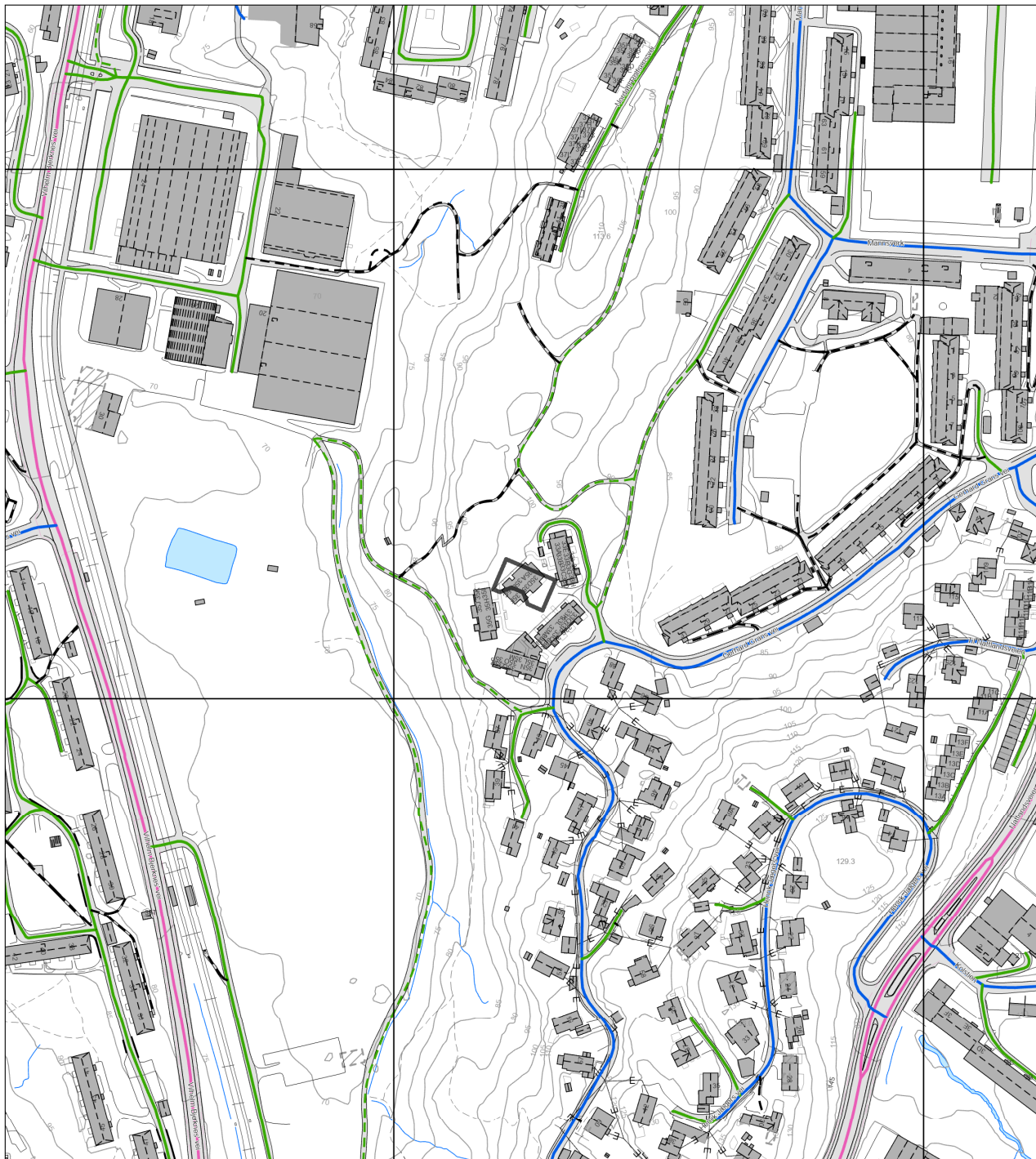


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/804/0/0
Adresse: Gerhard Grans vei 35A, 5094 BERGEN



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

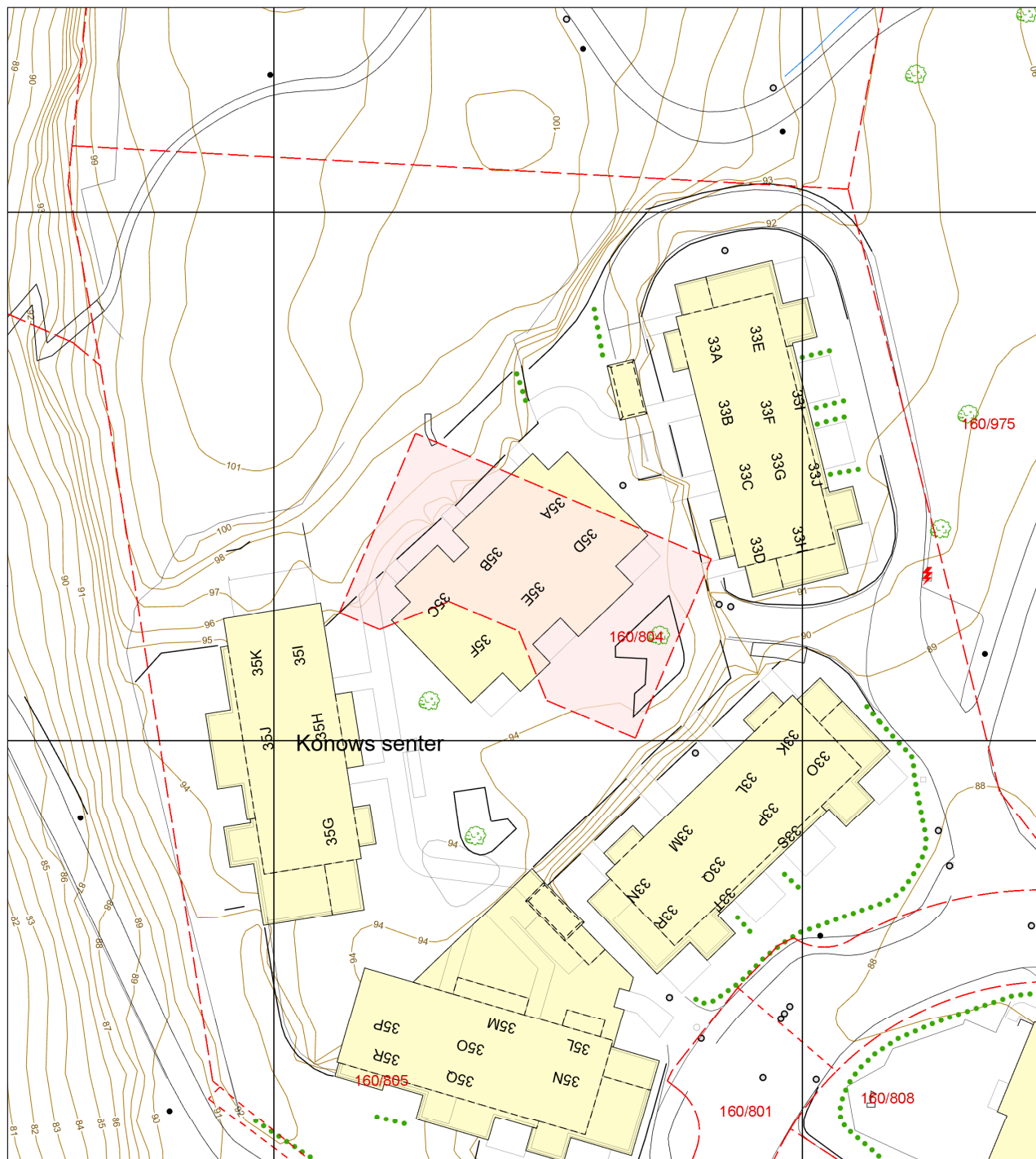


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/804/0/0
Adresse: Gerhard Grans vei 35A, 5094 BERGEN m.fl.



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Weli Ayup
Mirigul Mosa

Boligen

Gerhard Grans vei 35A
5094 BERGEN
4601-160/804/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.


Tilstandsrapport

 Leilighet (1.et)

 Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 160, bnr. 804

 Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 18601-1793

Referansenummer: XE1480

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.

Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416



Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (1.et) - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er foretatt stikkkontroll for kontroll av åpningsfunksjon av vinduer. Alle vinduer er dermed ikke funksjonstestet. Det er ofte plassert pyntegjenstander, lameller eller lignende som er årsak til at det kun utføres stikk-kontroll.

Hendler for åpning av noen vinduer må være lett tilgjengelig. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Brann og lyd funksjon for hoveddør:

B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon.

Areal (m²): 10

Rekkverkshøyde (cm): 0

Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 0

Dekke: betongheller.

Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Tak har malt pusset betong. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 5

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedør til: Soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier har informert i egenerklæring at dette foreligger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Alger/misfarging på fuger.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon. Det er til-luft spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Det er foretatt alternativ fukmåling/vektprosent i bunnsvill ikke mulig å kontrollere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap ,oppvaskmaskin og platetopp. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard

(fuktsensor) med stengeventil bør monteres.

Kjøkkenventilator med avtrekksvifte/motor. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det meste av rørrnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Rørrnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner. Firma/utførende: Ukjent. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast/generelt:

Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det meste av rørrnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er ikke kontrollert (bør skiftes minst 1 til 2 ganger i året.) Service interintervall er ukjent. Bod/teknisk rom med vannfordelingskap, opplegg for vaskemaskin, motor for balansert ventilasjon, arbeidsbenk med skaper.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

Eiere skal sørge for at boliger og frittsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.

- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.

- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.

- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Opplysninger gitt av eier: Leiligheter i dag har seriekoblet brannvarslingsanlegg og sprinklet (i noen tilfeller med flere etasjer/enheter).

Denne leiligheten har eldre krav og har håndslukker/pulver/skum apparat og røykvarsler lokalt i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesarealer er opparbeidet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet (1.et)

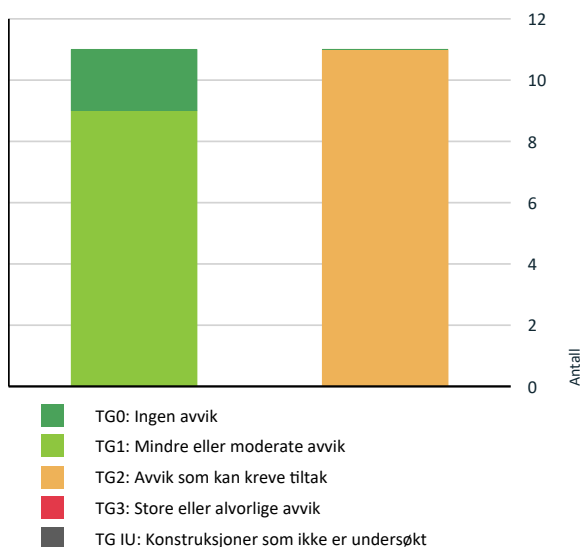
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
- [! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig boder/garasje er ikke vurdert i denne rapporten. Ved befaring var det møbler/lagring som gjorde noen overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga. manglende tilkomst. Det var mørkt ved befaring som kan påvirke vurderinger (tidlig om morgenen og lite lysforhold i leiligheten).

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (1.et)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [! Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Andre utvendige forhold](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

LEILIGHET (1.ET)



Byggeår
2007

Kommentar
Iht Edr.

Anvendelse

Standard

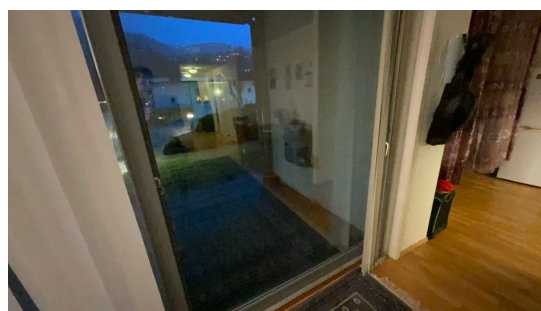
Vedlikehold

Skyvedør går tregt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skyvedøren bør justeres eller smøres for å sikre normal funksjon, for å unngå unødvendig slitasje og redusert brukervennlighet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Areal (m²): 10
Rekkverkshøyde (cm): 0
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 0
Dekke: betongheller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er foretatt stikk kontroll for kontroll av åpningsfunksjon av vinduer. Alle vinduer er dermed ikke funksjonstestet. Det er ofte plassert pyntegjenstander, lameller eller lignende som er årsak til at det kun utføres stikk-kontroll. Hendler for åpning av noen vinduer må være lett tilgjengelig.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Brann og lyd funksjon for hoveddør:
B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:



TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Tak har malt pusset betong. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

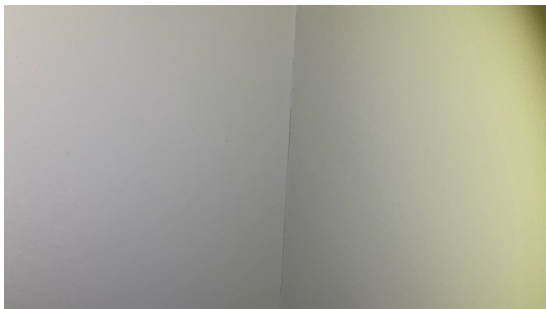
Risser/sprekker i overganger vegger og himling. Bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker i overganger mellom vegger og himling bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere sprekkdannelser.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 5

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør til: Soverom.

Vurdering av avvik:

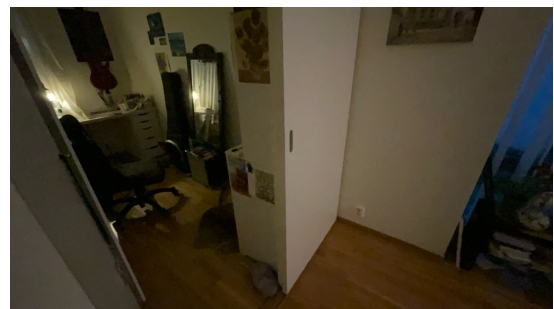
- Det er avvik:

Dør går tregt/lager lyd og har sår i nedre hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres og eventuelle skader utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skade på døren.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier har informert i egenerklæring at dette forligger.



ETASJE 1 > BAD

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Alger/misfarging på fuger.

ETASJE 1 > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

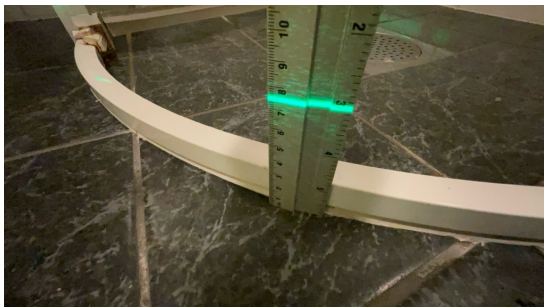
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er tett kant mot dusjsone og vann fra øvrig rom vil kunne renne ut terskel og ikke til sluk ved en vannlekkasje fra øvrig rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk (samt det må være åpning i nedre kant av dusjhjørnet) for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet/til konstruksjon/vegg, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE 1 > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon som våtromssertifikat, prosjektering og bilder fra KS-systemet/ev. UK er ikke fremlagt ved befaringen. Klemring i sluk (tettesjikt skal være klemt i overgang sluk) har ikke alle skruer synlig og klemfunksjon kan ikke kontrolleres (dels skjult utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjult utførelse er økt risiko for at tettesjiktet ikke er korrekt montert, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD

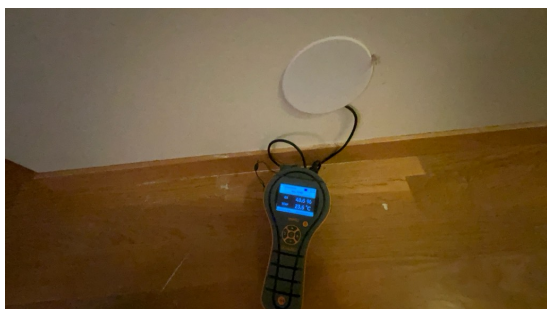
TE 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er til-luft spalte under dør.

ETASJE 1 > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Det er foretatt alternativ fukkmåling/vektprosent i bunnsvill ikke mulig å kontrollere.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap ,oppvaskmaskin og platetopp. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres.

Vurdering av avvik:

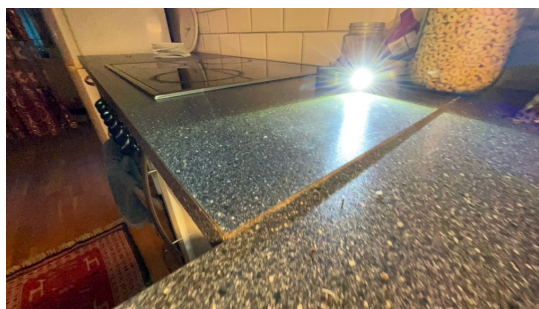
- Det er avvik:

Det er fuktsvelling på innredning/fronter/benkeplate i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning/benk bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og hygiene.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

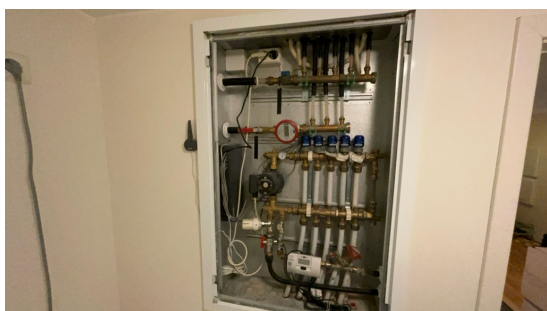
Kjøkkenventilator med avtrekksvifte/motor. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

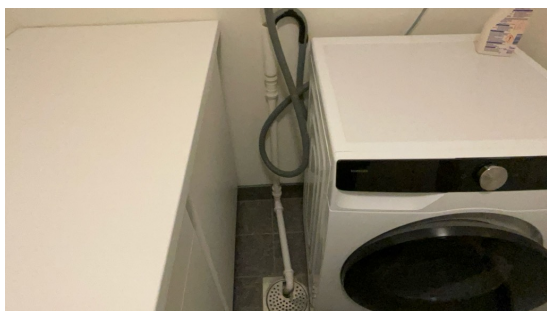
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Rørrnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner. Firma/utførende: Ukjent.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast/generelt: Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er ikke kontrollert (bør skiftes minst 1 til 2 ganger i året.) Service interintervall er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert ventilasjon med motor på anlegg som er mer enn 10 år. Anlegg er over halvveis av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget er moden for service. Det kan plutselig oppstå funksjonsfeil på anlegget.



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Bod/teknisk rom med vannfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin, motor for balansert ventilasjon, arbeidsbenk med skaper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er sluk i rommet, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran bak flisene. Membranen er over halvveis av forventet levetid. Lite fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

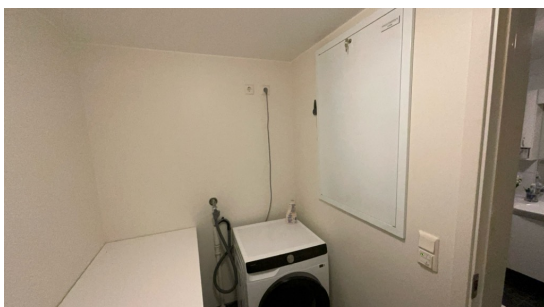
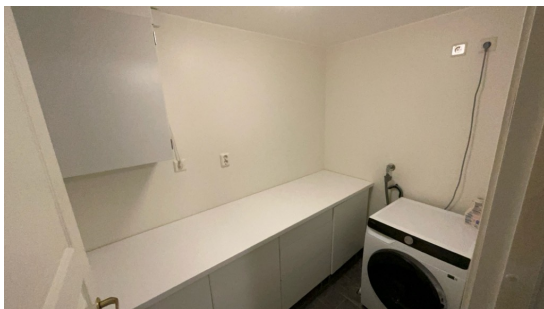
Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran bak flisene.

Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om tilstanden, og det er økt risiko for at membranen har begrenset effekt. Dette kan føre til vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.



⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget har oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-takst .
Alle anlegg med manglende dokumentasjon har risiko for feil/mangler.



TC 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
 - Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
 - Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
 - Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
 - Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.
- Opplysninger gitt av eier: Leiligheter i dag har seriekoblet brannvarslingsanlegg og sprinklet (i noen tilfeller med flere etasjer/enheter).
Denne leiligheten har eldre krav og har håndslukker/pulver/skum apparat og røykvarsler lokalt i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det forventes at det er jevnlig service på anlegget i regi av firma på oppgave fra styret.



Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
14601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

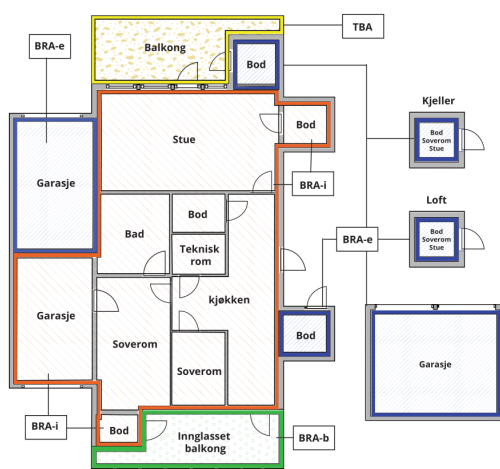
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Vedlegg: Tilstandsrapport 18601-1793 1.pdf.1489395874091638

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Leilighet (1.et)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	77			77	10
Etasje 2		5		5	
SUM	77	5			10
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom		
Etasje 2		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,59

Areal per rom (m²):

Gang 5,8

Soverom 12 + 7,9

Stue ca 25

Kjøkken ca 14,5

Bad 6,4

Bod/teknisk rom 3,7

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som målereglene tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.) Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Oppmåling av terrasser/balkonger er cirka oppmålt og det må forventes litt unøyaktigheter. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult innkassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først. Bod (nr 31) i kjeller er ikke oppmålt og areal er cirka/vurdert utifra bilde. Nettingbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet (1.et)	73	9

Kommentar

Leilighet (1.et) Bod/teknisk rom og ekstern bod ut-forbi leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Mirigul Mosa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	804		0	498.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gerhard Grans vei 35A

Hjemmelshaver

Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
891188412			Ayup Weli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Landås.
Utsikt fritt over nærområdet.

Nabolagsprofil

Offentlig transport

300 m

Dagligvare

350 m

Barnehager1.0 km

15

Barnefamilier i grunnkrets

15 %

Parkering:

Garasjeplass.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Fra byggår.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Fra byggår.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Merk:

Det er forskjell på kravene som gjaldt den gang, og kravene som gjelder i dag.

Eldre bygninger er bygget etter andre krav og byggemåter enn dagens.

Det må forventes skeivheter (pga byggemåte), lavere isoleringsevne, mindre kapasitet på strøm/teknisk utstyr, mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	15.12.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	19.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ordre takst	10.12.2025		Innhentet	1	Nei

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gerhard Grans vei 35A , 5094 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 804
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2709250140 / Aleksander Bjørøy Myking, tlf. 95066155

Gerhard Grans vei 35A, 5094 Bergen

Andels nr. 31 i Borettslaget Gerhard Gransvei 35, org.nr. 891188412

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

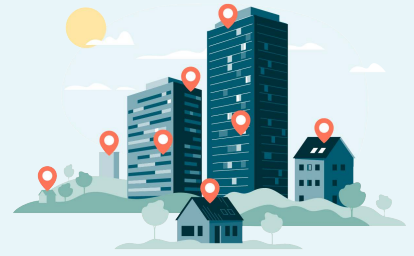
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2709250140
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.12.2025

Aleksander Bjørøy Myking
Eiendomsmegler

950 66 155
aleksander.bjoroey.myking@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no