



Badstustredet 1B



Andreas Grimstad Salbu

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

90 60 40 48
ags@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
5 100 000,-

Omkostninger
140 400,-

Totalpris
5 240 400,-

Felleskostnader
1 534,- / mnd

Komm. avg.
15 562,- / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

Etasje
3

P-rom / BRA
65 m² / 81 m²

Byggeår
1899

Boligens nettside
kapa.no/5240308



**Badstustredet 1B
5016 BERGEN**

Velkommen

Velkommen til en helt unik loftsleilighet midt i Bergen sentrum. Her kan du realisere den urbane boligdrømmen i et klassisk men ivaretatt Bergenshus. Det er gjort mange oppgraderinger i senere tid som reduserer bekymringer, og leiligheten innvendig oser leiligheten av sjel og sjarm.

Dette er en bolig som må oppleves.

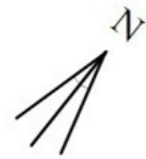
Velkommen på visning!

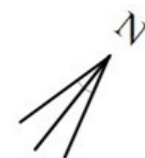
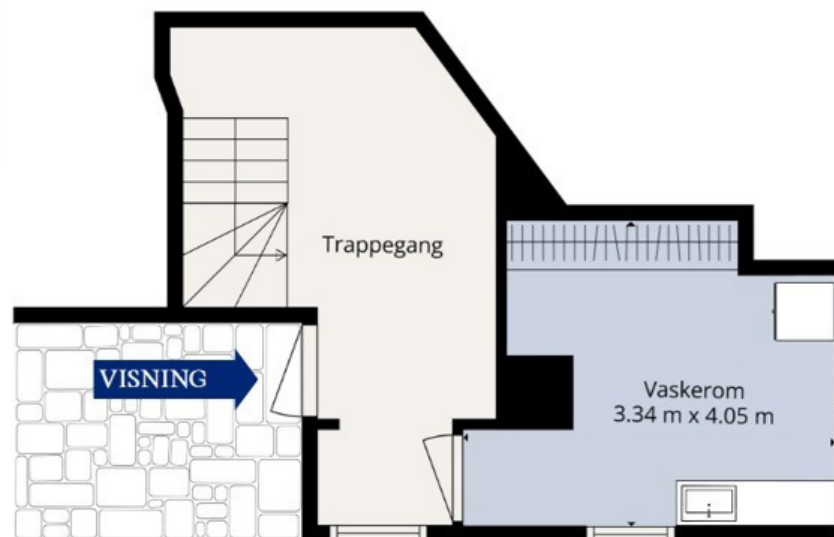
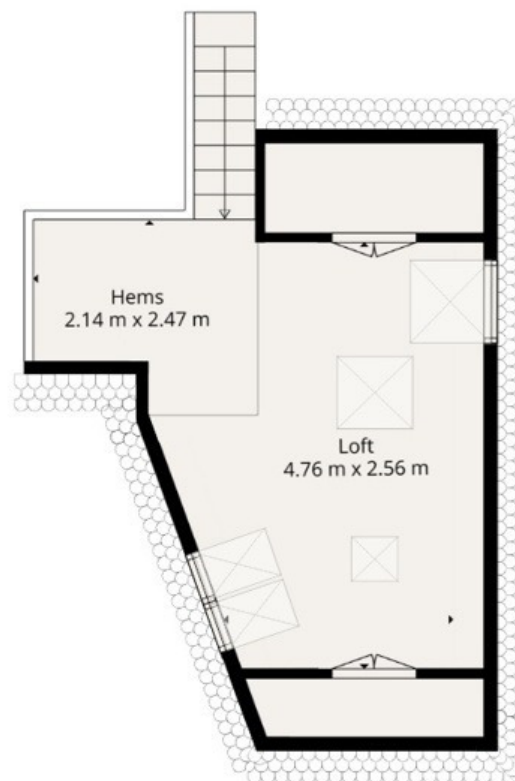






Plantegninger





Ditt nye nabolag



Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv plassering i Marken – en av de mest sentrale sentrumsstrøkene hvor mye av den tradisjonelle trehusbebyggelsen er bevart. Gjennom strøket går den brostensbelagte gågaten med samme navn. Her finner du en rekke butikker, spisesteder, m.m. Med den sentrale beliggenheten er det enkelt å omfavne den impulsive tilværelsen. Enten man vil på shopping, nyte god mat, kulturopplevelser eller uteliv er tilbudene mange, og gode!

Storhandelen tar man på Coop Prix Marken (100 m / 2 min), søndagsåpne Bunnpris Torggaten (700 m) eller Rema 1000 Marken (180 m). Kort vei fra leiligheten finner man også Godt Brød Marken, Solros Kafé, Bergen Brunch og Kaigaten Deli. På dagtid blir Bergen Brunch muligens ditt nye lunsj- og/eller kaffested, mens kveldene kan nytes på kritikerroste Kaigaten Deli med bærekraftig, norsk og kortreist mat. Ellers får man det ferske brødet til søndagsfrokosten fra Godt Brød i marken som ligger 1 minuttsgange unna.

Leter du etter trosfellesskap finner du også Pinsekirken Tabernaklet i Marken – kirken med den beskjedne fasaden og det store hjertet.

Nærmeste buss- (200 m) og bybanestopp (300 m) ligger kort vei fra ytterdøren.

Student? Universitetet i Bergen (900 m), Det psykologiske fakultet (650 m) og Handelshøyskolen BI (1,5 km) befinner seg i gangavstand fra leiligheten. HVL ligger bare noen få bybanestopp unna, og NHH-studenten vil finne tallrike bussavganger fra Festplassen.

Fra boligen er det kort vei til en rekke store arbeidsplasser i blant annet Bergen Sentrum, Media City Bergen (11 min gange), Solheimsviken Næringspark (1,7 km) og Kronstadparken (2,5 km) i nærheten.

Av barnehager finner du Marken barnehage og Bergen barne asyl

innenfor 200m gange. Fløyen Naturbarnehage er også et populært alternativ for familier i sentrum. Da starter du dagen med en tur på Fløibanen – mer bergensk får man det knapt.

Har dere større barn er nærmeste barneskole Christi Krybbe skoler (ved Fløibanen). Danielsen Ungdomsskole ligger bare få minutters gange fra ytterdøren.

For turglade finnes det et eldorado av muligheter i nærområdet, og på solskinnsdager kan turen med fordel legges til Muséhagen, Nygårdsparken eller den nye sandstranden på Marineholmen.

Ønsker man å få pulsen opp er Fløyen et yndet alternativ – toppen er alltid like befriende å nå med en spektakulær utsikt over Bergen sentrum! Vil man ha mer friluft kan turen forlenges mot Rundemannen, Stoltzekleiven eller over vidden med Ulriken som endestasjon.

For innendørsaktivitet ligger Studentsenteret (13 min gange), Trene Sammen City (9 min gange), SATS Bergen (12 min gange) og AdO Arena (13 min gange) kort vei unna.

Sentrumslivet er spennende, innholdsrikt og tilrettelagt for en travel hverdag. Her får man alt man vil ha, alt man må ha og mye man ikke visste man ville ha! Se nabolagsprofilen for mer informasjon.

Adkomst

Huset ligger i bilfritt område. Gå gjennom Marken og ta inn mellom Stabburet Café og Guandong kinarestaurant. Sving til høyre rundt det røde murhuset (1A) og så rett frem langs dette til du kommer frem til 1B.

Kommer du fra Kaigaten kan du ta opp Grønnegaten og ta til venstre for å komme til Badstustredet.

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Badstustredet 1B

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Nygaten Linje 5, 6, 11, 16E	2 min	0.1 km
Kaigaten (november 2022)	3 min	
Bergen Linje F4, L4, R4O	4 min	0.3 km
Bergen Flesland	21 min	

Ladepunkt for el-bil

Bergen Katedralskole – Vestland F...	4 min
Grand Hotel Terminus	6 min

«En av de mest sentrale stedene å bo i byn, men samtidig stille og rolig.»



Sitat fra en lokalkjent

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	9 min	0.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	9 min	0.7 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	16 min	1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	6 min	0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	23 min	1.7 km
Danielsen Intensivgymnas	2 min	
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	3 min	0.2 km

Barnehager

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min	0.2 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	3 min	0.2 km
Eventus Nøstebukten barnehage	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

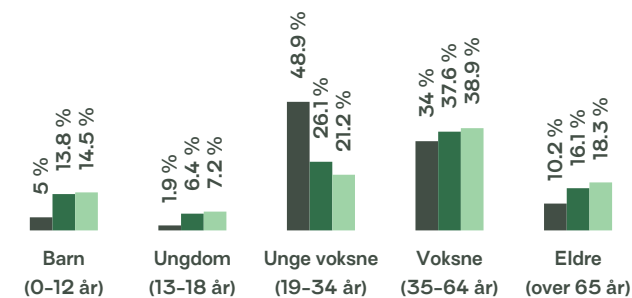
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 57/100

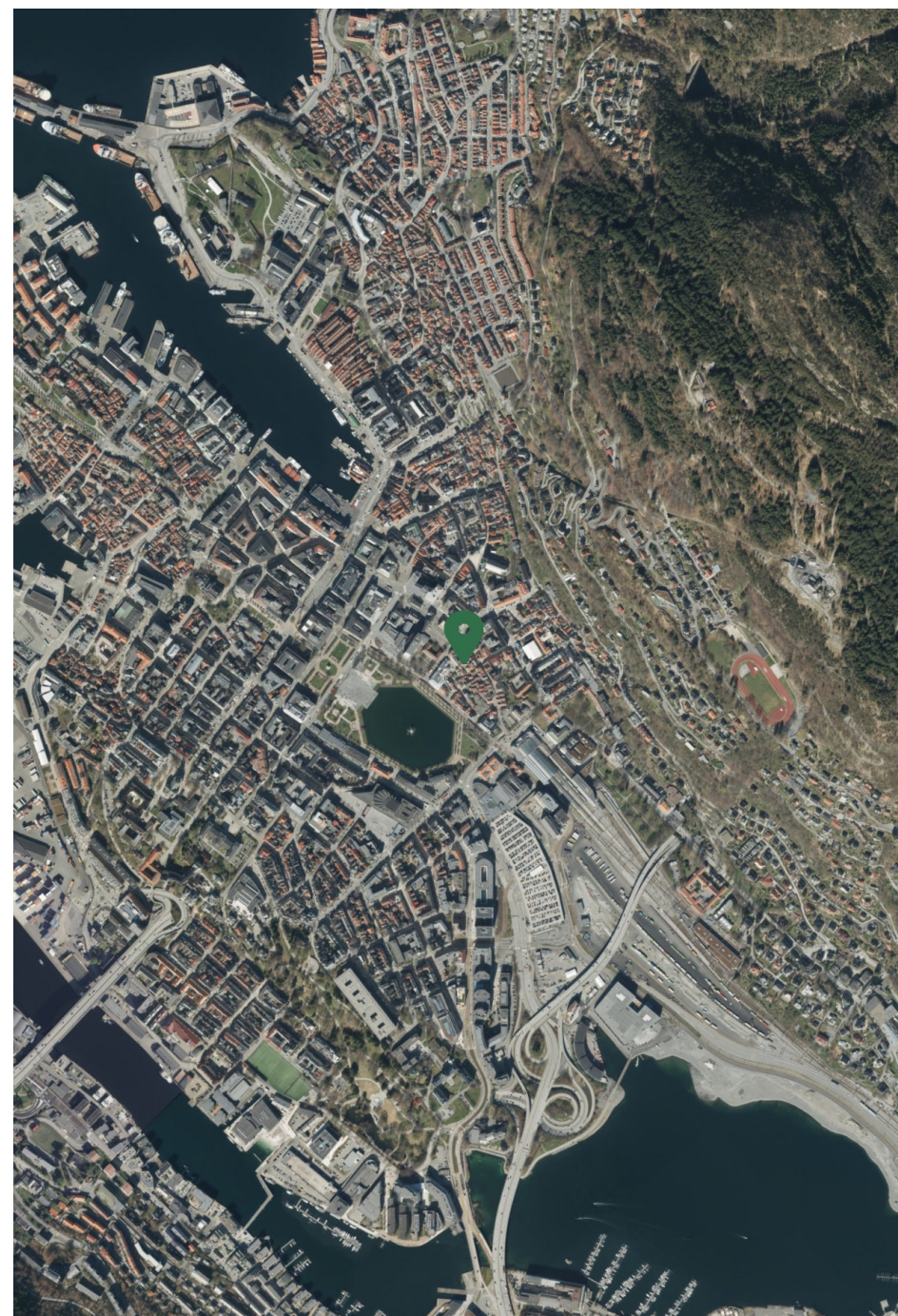
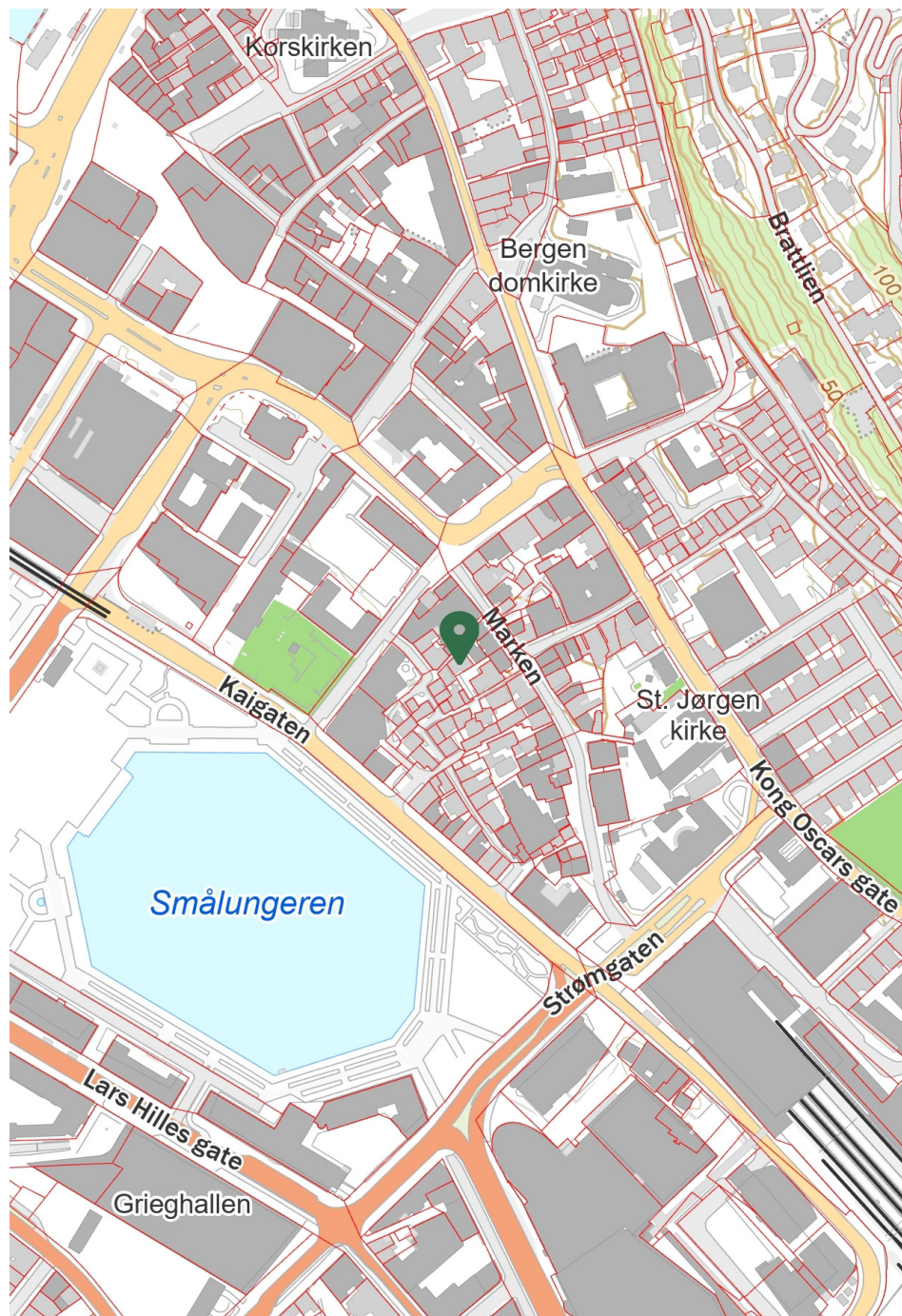
Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marken	421	321
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Coop Prix Marken	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Rema 1000 Marken	3 min







Informasjon om boligen

Oppdrag

5-24-0308

Eiendom

Badstustredet 1B
5016 BERGEN
3. etasje

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 166 Bnr. 872 Snr. 4 i Bergen kommune

Eier

Daniel Marc Chourrout

Prisantydning

Kr 5 100 000,-

Total kjøpesum

Kr 5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

127 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 100 000,-))

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

140 400,- (Omkostninger totalt)

5 240 400,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

Kr 1 534,- Mnd

Innbetales årlig.

Legalpant

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

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

Denne særegne leiligheten i hjertet av Bergen tilbyr en unik kombinasjon av historie, sjarm og moderne komfort. Med sin attraktive plassering i Marken – en av Bergens mest sentrale og pittoreske bydeler – er du alltid tett på byens rike kultur, koselige kafeer og urbane fasiliteter. Eiendommen har en spennende historikk. Opprinnelig kjent som Markesmauet 2A, ble huset oppført i 1898–99 av bygningstømmermann Nils Valle. Den unike bygningen har gått gjennom flere endringer og seksjonerings, noe som har gitt den dagens struktur med fem eierseksjoner. Huset ligger i et verneområde, og selger har for bare få år siden fått godkjenning og gjennomført takløft og utvidelse av leiligheten som har oppgradert størrelse og funksjonalitet betydelig. Til dette fikk de hjelp av den anerkjente arkitekten Elin Thorsnes. Leiligheten mangler ikke på hverken sjarm, særpreg, funksjonalitet eller komfort, noe som ikke er en selvsagt kombinasjon. Dette er en bolig som må oppleves!

Stue og kjøkken (32,0 m²)

Leilighetens hovedoppholdsrom oppleves svært luftig og innbydende med med opptil 4,11 meter takhøyde i stuen. Her finner du plass til både salong og spisebord. Under skråtaket i stuen er det

bygd praktiske hyller med skyvedører og stikkontakter. Stuen er utstyrt med ESWA-varme, som gir en jevn og lun oppvarming ved hjelp av et system som varmer hele rommet, litt som en "usynlig varmeovn". Stuen har også en pipe, og det skal iflg. selger være mulig å sette inn en vedovn om man ønsker. Status på pipen bør imidlertid undersøkes først. Det må også nevnes at leiligheten har hele 16 takvinduer som bidrar til svært godt lysinnslipp. Alle er av nyere dato (2019 og 2013).

Kjøkkenet er en drøm for matentusiaster! Med sitt rene, profesjonelle uttrykk og stilrene stålbenkeplater er dette et kjøkken der man virkelig kan la kreativiteten flyte fritt. Kjøkkenfrontene er minimalistiske, noe som skaper en moderne og ryddig atmosfære, perfekt for alt fra hverdagsmatlaging til mer avanserte kokkeprosjekter. Alle hvitevarer som er tilstede på visning, følger med i salget uten lovnad om levetid da disse har vært flittig brukt.

Altan (4,1 m²)

Fra stuen og fra gangen ved badet er det utgang til ett av leilighetens høydepunkter – altanen. Her sitter du sørvendt og kan nyte flott utsikt og gode solforhold. Selger har ofte tatt middagen ute om sommeren.

Soverom (2 stk)

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 12,5 og 7,5 m². Det største er delt i to med dobbel skyvedør, slik at den innerste delen for eksempel kan benyttes som omkleddingsrom for et hovedsoverom eller en koselig sove- eller lese krok. Rommet kan også deles av to søsken, som illustrert på bildene. Det er det minste soverommet som i det siste har vært brukt til hovedsoverom. Begge rommene har plass til både dobbelseng og oppbevaringsløsninger, og oppleves relativt usjenerte tross sitt gode lysinnslipp.

Bonusareal – Hems og loft

Hemsen og loftet har en takhøyde på 1,89 meter, noe som gjør dette til et praktisk bruksrom selv om det ikke regnes som målbart areal (mangler 1 cm takhøyde). Rommet er innredet i stil med resten av leiligheten, med tykk heltregulv, og har vært i full bruk av selger

som et ekstra oppholdsrom. Gulvarealet anslås grovt til ca 16 kvm fordelt på hems og loftsrom. Nettverkskabler er lagt opp til loftet med tanke på et kontor, noe som åpner for en fleksibel bruk – enten til hjemmekontor med utsikt mot Lille Lungegårdsvann, eller som et dedikert leke- eller hobbyrom hvor prosjektene ikke trenger å ryddes bort hver kveld.

Bad (5,3 m²)

Badet fra 2019 er utstyrt med keramiske fliser på gulv og sokkelflis, samt baderomsplater på vegger. Badet inneholder blant annet vegghengt toalett og badekar med dusjgarnityr og hånddusj. Det har moderne standard med rør-i-rør-system, varmekabler i gulvet og elektrisk ventilasjonsvifte. Rommet har også opplegg for vaskemaskin i tillegg til det på selve vaskerommet. Her kan du altså velge eller variere.

Ekstra WC (0,8 m²)

Tvers over gangen fra badet finner du et ekstra WC med servant – praktisk i en hektisk hverdag, og ikke minst når man har gjester.

Vaskerom (10 m²)

Leiligheten har kjøpt et areal ved inngangsdøren i 1. etasje, hvor det i 2022 ble bygget privat vaskerom. Rommet fremstår som romslig og moderne, med svært gode oppbevaringsmuligheter i hyllesystem, stor vaskekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God lufting og lysinnslipp gjør dette til noe helt annet enn den typiske vaskekjelleren.

Selger har vært svært fornøyd med både leiligheten slik den har blitt, og det velfungerende sameiet. De har opplevd godt samarbeid og samhold mellom beboerne.

Badstustredet 1B inviterer til en urban livsstil i både område og hus med historisk karakter, samtidig som du her har det meste av moderne kvaliteter og komfort – en noe unik mulighet med andre ord. Velkommen på visning!

Innhold

3. etasje: Stue/kjøkken (32,0 m²), Soverom 1 (12,5 m²), Gang (4,5 m²), Soverom 2 (7,5 m²), Bad (5,3 m²), WC (0,8 m²)

Loft: Hems og loftsrom (ikke målbart areal bortsett fra 1,0 m²).
Gulvarealet er stort.

1. etasje: Vaskerom (10,0 m²)

Kjeller: Bod (5,7 m²)

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 176 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 11 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 4
kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Første etasje:

- BRA: 10 m²
- BRA-e: 10 m² (vaskerom)

Tredje etasje:

- BRA: 64 m²
- BRA-i: 64 m² (gang, stue, kjøkken, 2 stk soverom, omkleddingsrom, bad, toalettrom)
- TBA: 4 m²

Loft:

- BRA: 1 m²
- BRA-i: 1 m² (resten er ikke målbart areal)

Kjeller:

- BRA: 5,7 m²
- BRA-e: 5,7 m² (Bod)

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

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

IKKE MÅLBART AREAL:

Hems og loft oppgis av takstmann til 1,0 kvm målbart bruksareal. Dette er fordi takhøyden er 189cm, og kravet til målbart areal formelt sett er 190cm. Gulvarealet er stort og anslås til ca. 16 kvm. Dette er ikke profesjonelt oppmålt og må tas som en indikasjon med slingringsmonn. Rommet har vært i full bruk av selger som et ekstra oppholdsrom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Målene oppgitt på plantegningene er ikke profesjonelt oppmålt og er ikke ment som en garanti for dimensjonene, men heller en indikasjon så kjøper får bedre bilde av hvor deres eksisterende møbler kan passe inn, etc.

Primærrom(P-rom)

65 m²

Bruksareal

81 m²

Byggeår

1899

Modernisert

Oppgraderinger i senere tid:

- Bad og WC fra 2019 - utført av VB Olav Mørner
- Ekstern vaskerom fra 2022. - utført av AS Elektroinstallasjon og Tømrer Ronny Osvaag AS
- Takteking og takoppløft i 2019. Hele taket ble skiftet med underliggende membran. Flere Nye velux-vinduer og stort kuppelvindu ble satt inn. Utført av Tømrer Ronny Osvaag AS.
- Kledning fra 2012.

- Takvinduer fra i hovedsak 2019, ellers fra 2013
- Rekkverk på altan fra 2019.
- Nye sikringer i 2019.- utført av AS Elektroinstallasjon
- Flere oppgraderte overflater.

Her kommer litt kortfattet historikk lånt fra rammesøknad av 2017:

Adressen

Opprinnelig adresse var Markesmauet 2A. Bygningen/ eiendommen har i dag to adresser: Markesmauet 2A og Badstustredet 1B. Denne "forvirringen" oppsto trolig etter seksjonering av huset i 1986. Huset fikk da fire eierleiligheter samt felles kjeller med boder. Leiligheten i første etasje med inngang fra Markesmauet (opprinnelig hovedinngang til alle etasjer) beholdt adressen Markesmauet 2a. To leiligheter i andre etasje og leiligheten i tredje etasje (loft og hanebjelkeloft) fikk adressen Badstustredet 1B med inngang over felles gang- og lekeareal etter riving av diverse bakbygninger tidligere tilhørende Marken folkebad i Marken 9.

Før 1898.

Som utsnitt av bykart fra 1880 viser, var det ingen bebyggelse på dagens gnr 166, bnr 872. Tomten var del av uteplassen / haven til Marken 7, 18 rode nr 20. I 1897 ble det skilt ut en tomt som rode nr 18-20a. Som heftelse på begge eiendommer skulle en stripe grunn på 2alen + 2alen ikke bebygges. Det skulle dessuten betales grunnleie til Sømmandshuset. Tomtens nye eier var bygningstømmermann Nils Valle. (Pantebok II.B.a59)

1899.

Bygningen ble oppført i 1898-99. I panteregisteret finns en tinglyst attest som sier at bygningen sto ferdig oppført som våningshus i to laftetømrete etasjer på full kjeller den 17.03.1899. Fra 1898 finns også en attest fra VA-etaten som sier at det da var installert vann i byggeprosjektet, med tre tappekraner i første og tre i andre etasje og en tappekran på loftet. Attesten sier intet om avløp fra huset. Antall tappekraner og diverse dokumenter innsamlet av eier viser at det i 1899 var to leiligheter i hver boligetasje og en på loftet = til sammen 5 boenheter. I tillegg til boder var det også

verksted i kjelleren. Trolig bodde eieren i huset.

Tomten ble utnyttet maksimalt. Ingen vinduer mot naboene i SV og SØ, kun mot offentlig gate - Markesmauet- og mot Marken 7 med tinglyst klausul om 4 alen ubebygd areal.

Bygningen hadde hovedtrapp og baktrapp og en trang og mørk bakplass eller lyssjakt med adkomst fra kjelleren. Lyssjakten ble trolig tillaget pga planlagte Marken folkebad med en høy Turbygningen kloss i baksiden av Markesmauet 2.

Badet ble innviet i 1906. Se utsnitt av bykartet fra 1913 på tegning nr 001.

1899-1985.

Om det ble foretatt byggearbeider i perioden 1899 til 1985 vites ikke. Nils Valle /enkefru Valle eide nr 2A til 1915.

Folkebadet ble nedlagt i 1960 (Bergen Byleksikon) og etter noe tid ble bakbygningene revet og noe areal lagt ut til allmenntilgjengelig formål/ felles lekeareal. Markesmauet 2A var ikke lenger inneklemt. Reguleringsplan for Marken, plan nr 462.0000, ble vedtatt i februar 1979. Markesmauet 2a/Badstustredet 1B ligger i kvartal K3, regulert til boligformål, spesialområde bevaring.

1985-1986.

I 1985 ble det søkt om byggetillatelse for butikk i kjelleren (avslått) og diverse endringer i leilighetene i øvrige etasjer. Eierne i 1985 var Erik Eriksen. Om endringene ble gjennomført vites ikke, for året etter ble det søkt om seksjonering av huset i fire eierseksjoner. Seksjoneringen med tilhørende byggearbeider ble gjennomført. Den vindusløse bakveggen mot folkebadet fikk vinduer. Lyssjakten ble endret til uteplass og solfylte altaner for seksjon 2, 3 og 4.

2003.

Dagens eier, Daniel Marc Chourrout, kjøpte seksjon nr 4: Tredje etasje / Loftsetasjen.

2003 - 2017.

Seksjon nr 4 blir familieleilighet for Daniel Marc Chourrout og Mari Bergsvåg, med to små barn. Behov for større plass.

I 2015 ble det byggemeldt et takoppløft mot sørøst på seksjon nr 4. Arbeidet med å få godkjent endringene ble utført av den anerkjente arkitekten Elin Thorsnes, som har spesialisert seg på saker knyttet til eldre og verneverdige bygg.

Antall soverom

2

Etasje

3. etasje / Loft

Parkering

Selger har benyttet parkering i ByGarasjen hvor man for tiden kan leie plass til kr. 2 080,- per måned. Se www.bergenparkering.no for mer info.

Oppvarming

El. varmekabler på bad.

Varmekabler i stue.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Tomteareal

122 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

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

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

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

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Vegger mot grunn i naturstein. Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av antatt etterisolerte trekonstruksjoner av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset kledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak med tresperrer. Takteking med sutak, lekter og tegltakstein.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Formuesverdi

Kr 1 018 357,- som primærbolig og kr 3 869 758,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 15 562 per år

Eiendomskatt

Kr 5 462 per år. Dette beløpet inngår også som del av de totale kommunale avgiftene nevnt over.

Faste løpende kostnader

Kostnader ved å eie leiligheten inkluderer:

- betjening av ditt private banklån
- felleskostnader (inkl. byggforsikring).
- strøm
- TV/Internett
- privat innboforsikring
- m.m.

Listen er ikke uttømmende.

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven eller annen avtale medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann: Tilknyttet offentlig ledningsnett.

Avløp: Tilknyttet offentlig ledningsnett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Soverom v/bad er tegnet inn som bad. Bad er beskrevet med tiltenkt bruk som vaskerom eller soverom.
- Kott er beskrevet som en del av soverom i denne rapporten (opprinnelig S-rom iht. gamle måleregler). Rommet er vurdert som en del av soverommet ut i fra dagens bruk.
- Innredet loftsrom må antas å være tiltenkt som bodareal (uklart på tegninger).
- Merk at tegningene er arkitektskisser som er noe uklare. Det henvises til tegninger fra rammesøknad i 2017 for nærmere detaljer.

Litt om husets historikk i kronologisk rekkefølge:

1959-1960:

Det attesteres at installering av 3 stk WC'er er installert lovlig i bygget.

Det foreligger ferdigattest datert 24.02.1960 og godkjente

tegninger fra 29.09.1959.

1985:

Følgende endringer ble omsøkt og godkjent.

- Utvendig: Det settes opp port etter avtale med nabo (sørvest)
- Kjelleretasje: omstrukturering av bodareal hvor det også lages plass til WC, kontor og lager. Det settes inn kjellerdør mot sørøst
- 1. etasje: Det bygges trapp og inngangsdør på den sørøstlige fasaden som leder til leilighetene i 2. etasje og loft. 1. etasje går fra 2 til 1 leilighet.. Det bygges 2 stk bad i etasjen.
- 2. etasje: Forblir delt opp i 2 leiligheter. Det bygges 2 stk bad i etasjen, ett i hver leilighet. Det bygges altan med utgang fra den éne leiligheten.
- Loft: Bodareal reduseres til fordel for 2 stk bad og større kjøkken. Det bygges altan.
- Ellers: Innvendig baktrapp fjernes. Det er nå bare én trapp i huset. Det foreligger godkjente byggetegninger for arbeidene datert 24.05.1985

1991:

Midlertidig brukstillatelse gis for rehabilitering i 1.etasje den 09.09.1991. Dette omhandler trolig kjelleretasjen som det finnes nye tegninger for datert 27.02.1991.

Hver etasje har nå hver sin bod i kjelleren med utvendig adkomst. Innvendig trapp tas bort.

2017:

Søknad om rammetillatelse for følgende:

- 1) Endring av gavlvegg mot sydøst. Dagens skråtak erstattes av gavlvegg med to sprossevinduer med kittfalsler og tak med halvvalm. Dette for å få litt bedre plass inne i leiligheten og litt bedre lysforhold.
- 2) Noen justeringer av dagens tak, primært i vinkelen mellom opprinnelig hovedhus og bakhus for tilpasning ny takform og yttervegg gavl mot sydøst som beskrevet i pkt. 1).
- 3) Utgang til eksisterende altan som i dag, men med litt endret inne når bedre takhøyde, med romsligere garderobe mv. Dagens mini-wc på gangen fjernes.

4) Endring av vinduer kjøkken. Dagens lille Veluxvindu erstattes av to stykk sammenstilte terrasseVelux, hvorav det éne med utgang til eksisterende altan. Husets gesims berøres ikke.

2021-2024:

Endret planløsning i 1.etasje. 10,5 kvm av leiligheten i 1. etasje (seksjon 1) selges til toppleiligheten (seksjon 4). Her bygges det vaskerom. Det gjøres også endringer i planløsningen ellers i 1. etasje.

Kommunen har tegninger for dette datert 11.08.2011.

Attest datert 30.07.2019 for tiltak med fasadeendring samt mindre endring av innvendig planløsning (søknad mottatt 05.07.19 og tillatelse datert 09.02.18)

Arbeidet er godkjent med ferdigattest datert 04.04.2024 for tiltak med utvidelse av eksisterende vaskerom plan 1 etasje, endring av branncelleinndeling. Endring av planløsning i eksisterende boenhet plan 1. etasje, (søknad mottatt 02.02.2024 og tillatelse datert 22.11.2021)

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Reguleringsplan:

BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN (ID: 4620000)

Kommentar: Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (ID: 6527000)

Kommentar: Eiendommen ligger i område avsatt til fremtidig sentrumsformål og har særskilte begrensninger ift. byggegrense, utb.volum, funksjonskrav.

Hensynssoner:

- Kulturmiljø, Marken
- Kulturmiljø, Historisk sentrum
- Båndlagt etter lov om kulturminner
- Faresone for brannsmitte
- Luftkvalitet, gul sone

Kommunedelplan:

BERGENHUS. KPD SENTRUM (ID: 15780000)

Kommentar: Eiendommen er avsatt til annet nåværende byggeområde

Det finnes andre planer under arbeid, samt godkjente og pågående byggesaker innenfor kort rekkevidde fra boligen slik man må forvente i bysentrum. Se vedlagt planinfoskriv for oversikt over noen av disse, ok kontakt kommunen og/eller megler ved spørsmål.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

1898/901259-1/106 Bestemmelse om bebyggelse 22.02.1898

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: 4601-166/872

Gjelder denne registerenheten med flere

1905/901129-1/106 Bestemmelse om bebyggelse 10.11.1905

Overført fra: 4601-166/872

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/5425-2/106 Seksjonering 18.02.1987

opprettet seksjoner:

snr: 4

formål: Bolig

sameiebrøk: 290/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

2024/1815468-1/200 Reseksjonering 16.08.2024 21:00

snr: 4

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 360/1000

Endring av tilleggsdel

Dokumentene kan sees ved henvendelse til megler.
Seksjoneringstegningen blir vedlagt salgsopgaven.

Utleieadgang

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

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

Informasjon om sameiet

Sameiet har 5 seksjoner, hvorav 4 er boligseksjoner, og den femte er lager i kjelleren. Selger opplever at samarbeidet i sameiet fungerer godt. De har vedtatt enkle vedtekter og har sett på standardvedtekter fra Huseiernes landsforbund som vurderes vedtatt. Disse kan sees på forespørsel.

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forretningsfører

Sameiet er lite og administreres internt.

Dyrehold

Tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Diverse

Sameiet planlegger tiltak for å tette sprekker i kjelleren. Tilbudet på arbeidet fra Rentokil foreligger på kr 5 634. Felleskostnadene skal ikke økes, men regningen for arbeidet vil deles iht. sameiebrøken hvor denne leiligheten dekker 37%.

Det er snakk om at kommunen vil bruke lærlinger til å legge brostein på den svarte matten i gården utenfor hovedinngangen. Vi vet ikke om dette er fullt vedtatt eller bare på idéstadiet, men det kan være greit for kjøper å være kjent med uten at selger garanterer at det vil skje.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I vedlagte tilstandsrapport er det satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på bygningsdeler som er vurdert.

TG2 er satt på

- Badgulv: Dårligere fallforhold mot sluk enn hva kreves i forskrift. Våtrommet fungerer med dette avviket
- Elektrisk anlegg: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for HELE anlegget.
- Drenering: Alder
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG3 er satt på

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom leiligheten
- Innvendige trapper (i leiligheten) mangler rekkverk Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Selger opplyser for ordens skyld også om at oppvaskbenken har feil helling, noe som fører til at en liten dam kan dannes.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Patrick Bang datert 03.10.2024. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland &

Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport

Utført av Patrick Bang den 03.10.2024

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 10 900. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

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

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

Finansiering

Megler hjelper deg gjerne med å komme i kontakt med en personlig rådgiver i banken for å få finansieringsbevis klart til å kunne by på leiligheten. Ta kontakt om dette er ønskelig. SpareBank 1 har konkurransedyktige lånebetingelser og er særlig opptatt av personlig service og brukervennlig mobil- og nettbank.

Ansvarlig Megler

Fagsjef / Eiendomsmegler MNEF Ole Kristvåg Pedersen
Mobil 48 88 84 80
E-post okp@kapa.no

Kontaktperson

Andreas Grimstad Salbu, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil 90604048
E-post ags@kapa.no

Eiendomsmegler 1 - Marken
Torgallmenningen Eiendomsmegling AS
Marken 19, 5832 Bergen
Org.nr: 990975299
www.kapa.no

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

Sist oppdatert: 14.11.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Selverleilighet (i småhus)
Badstustredet 1 B, 5016 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 166, bnr. 872, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 03.10.2024 Rapportdato: 11.11.2024 Oppdragsnr.: 20932-2174 Referansenummer: OU1454

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinstitt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Selveierleilighet i byggets loftsetasje med tilhørende hems. Altan på 4,1 m² med utgang fra gang og kjøkken. Ekstern vaskerom i byggets 1. etasje. Ekstern bod i byggets kjelleretasje.

STANDARD

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

Oppgraderinger i senere tid:

- Bad og WC fra 2019.
- Ekstern vaskerom fra 2022.
- Takteking og takoppløft i 2019.
- Kledning fra 2012.
- Takvinduer fra i hovedsak 2019.
- Rekkverk på altan fra 2019.
- Nye sikringer i 2019.
- Flere oppgraderte overflater.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av byggets egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

BEGRENSNINGER

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

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Bergen sentrum med gangavstand til "alt". Det er kort avstand til en rekke studieinstitusjoner, et rikt servicetilbud og det pulserende bylivet med flere kafeer, restauranter og utesteder. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Jernbanestasjonen og Bergen Storsenter / bystasjonen - et kollektivt knutepunkt med hyppige buss-, bybane- og togavganger. På Bergen storsenter har man et bredt servicetilbud med flere butikker, apotek, vinmonopol m.m. Ellers er det kort gangavstand til resterende butikker og kjøpesentre i sentrum. For hverdagshandelen vil det være naturlig å benytte seg av Rema 1000 Marken og Coop Extra Bergen Storsenter som de nærmeste alternativene. Det er kort vei til flere av byfjellene med et stort utvalg turmuligheter, samt parkene i nærområdet og ikke minst

Nordnes sjøbad på varme sommerdager. Trives du på treningscenter finner du blant annet Sammen City og Barrys Bootcamp som de nærmeste treningsstene.

TOMT

Tomten er i hovedsak bebygget.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Gangavstand til parkeringsanlegg som f.eks. ByGarasjen.

REGULERING

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan:
BERGENHUS. KDP SENTRUM

Eldre reguleringsplan:
BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av antatt etterisolerte trekonstruksjoner av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset kledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak med tresperrier.
Taktekking med sutak, lekter og tegltakstein.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Loft:

Stue/kjøkken (32,0 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Utgang til altan.

Soverom 1 (12,5 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (7,5 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (4,5 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.
Utgang til altan.

Bad (5,3 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (0,8 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Hems:

Hems (ikke målbart areal)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Innredet rom (1,0 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad.
ESWA-varme i stue.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

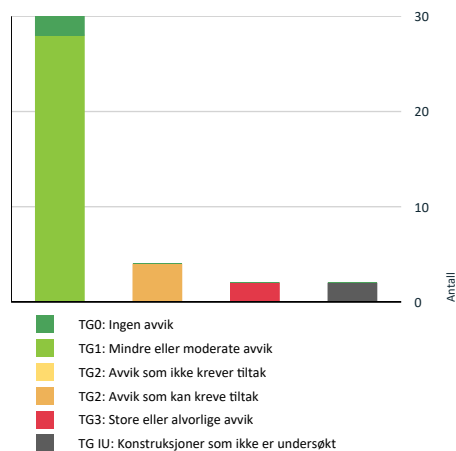
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i småhus)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom v/bad er tegnet inn som bad. Bad er beskrevet med tiltenkt bruk som vaskerom eller soverom.
- Kott er beskrevet som en del av soverom i denne rapporten (opprinnelig S-rom iht. gamle måleregler). Rommet er vurdert som en del av soverommet ut i fra dagens bruk.
- Innredet loftsrom må antas å være tiltenkt som bodareal (uklart på tegninger).
- Merk at tegningene er arkitektskisser som er noe uklare. Det henvises til tegninger fra rammesøknad i 2017 for nærmere detaljer.

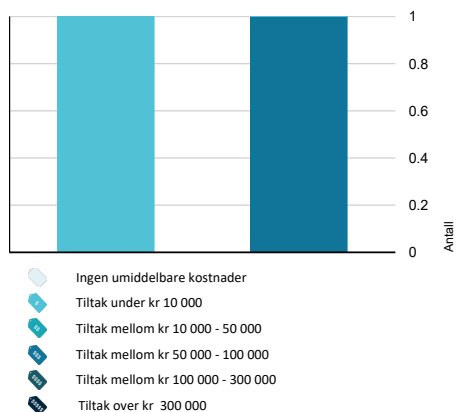
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Loft > Bad (5,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

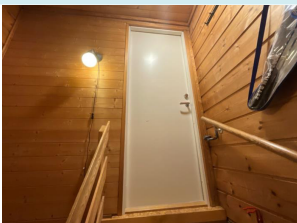
! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1901

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Forøvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold

Boligen/leiligheten er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og tegltakstein.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Takstein av tegl har en normal en brukstid på 50 til 75 år. Pga. nedbørmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 40-60 år.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av antatt etterisolerte trekonstruksjoner av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset kledning.

Kledning ble skiftet i 2012 (kilde: egenerklæring).

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået. Vurdering gjelder for synlige forhold.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Veluxvinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Overlys i innredet loftsrom.

Flere nye velux-vinduer, velux-terrassevindu og overlys ble skiftet i 2019 ifb. med utskifting av tak.

Opplysninger fra egenerklæring:

Velux-vindu skiftet: 5 stk vanlig midthengslet 55x98, 1 stk topphengslet 55x98 (rømningsvindu), 1 stk midthengslet 55x98, 1 stk midthengslet 94x160, 1 stk midthengslet 78x140 og Vinduskuppel 60x60 elbetjent. Arbeidene ble utført av Ronny Osvaag AS.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 4,1 m² med utgang fra gang og kjøkken.

Terrassebord av impr. materialer og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,15 meter.

Nytt rekkverk i 2019.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkprøver målt over 30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe

Ildsted:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert ildsted.

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trinn.

Merk:

Denne type trapper tilfredsstiller ikke dagens funksjonskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør til bad.

VÅTROM

LOFT > BAD (5,3 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. Fordelerskap til rør-i-rør på vegg. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2019. Arbeidene ble utført av VB Olav Mørner AS. Det foreligger dokumentasjon.

LOFT > BAD (5,3 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFT > BAD (5,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Stedvis svakt fall.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak såfremt det benyttes badekar. Det er etablert oppkant v/dør i tilfelle evt. lekkasjer.

LOFT > BAD (5,3 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

LOFT > BAD (5,3 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD (5,3 M²)

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

LOFT > BAD (5,3 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plastsluk og elektrisk vifte.

Div. skap/innredning. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte.

1. ETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,5% ved en temperatur på 20,6 grader.

Definisjon av målte verdier:

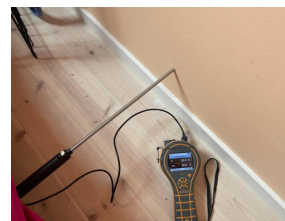
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørr.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN (32,0 M²)

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i stål og vask med skyllekum samt ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp (Bosch)
- Oppvaskmaskin (Grundig)
- Frittstående kjøleskap med frysedel (Bosch)

Vegghengt ventilator.

Ukjent alder på kjøkkeninnredning.

LOFT > STUE/KJØKKEN (32,0 M²)

TO 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

LOFT > WC (0,8 M²)

TO 1 Overflater og konstruksjon

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, vegglampe, vegghengt toalett og avtrekksventil i himling. Inspeksjonsluke og vannsensor.

WC-rom fra 2019. Arbeidene ble utført av VB Olav Mørner AS. Det foreligger dokumentasjon. Tilluftspalte under dør ville bli utbedret etter befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater) i sikringskap inne i leiligheten.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringskapet inne i leiligheten inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 11 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

ESWA-varme i stue.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Varmekilder er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Det er opplyst at det foreligger samsvarerklæringer på deler av arbeidene i egenerklæring (vedr. nytt bad og vaskerom). Det er opplyst at det ble lagt ESWA-varme i stuen i 2003 (ikke fremvist dokumentasjon på disse arbeidene, derav besvart "ukjent").
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ukjent

Tilstandsrapport

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for HELE anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

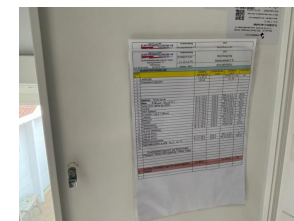
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



1 TO 1 Branntekniske forhold

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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

1 TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Ut i fra dagens bruk av kjelleretasjen vil det sjeldent være økonomisk rasjonelt å foreta utskifting av drenering. Fuktnivå bør likevel overvåkes, hvor tiltak iverksettes etter behov.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein.

Normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

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

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

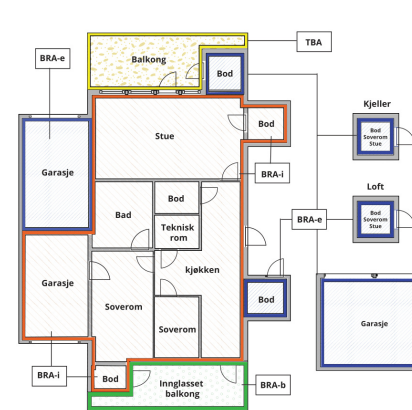
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Selveierleilighet (i småhus)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		6		6			6
1. etasje		10		10			10
Loft	64			64	4	14	78
Hems	1			1			1
SUM	65	16			4	14	95
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod (5,7 m ²)	
1. etasje		Vaskerom (10,0 m ²)	
Loft	Stue/kjøkken (32,0 m ²), Soverom 1 (12,5 m ²), Gang (4,5 m ²), Soverom 2 (7,5 m ²), Bad (5,3 m ²), WC (0,8 m ²)		
Hems	Hems (ikke målbart areal), Innredet rom (1,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i leiligheten.

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

TAKHØYDER

Opptil ca. 4,11 meter (målt i stue). Ca. 2,28 meter under hems i stue/kjøkken. Ca. 1,89 meter i innredet loftsrom (ikke målbart areal, foruten i del med overlys).

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Pga. leilighetens utforming med vinkler, skjeve gulv, skråtak, møblering på befaringstidspunktet m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- Soverom v/bad er tegnet inn som bad. Bad er beskrevet med tiltenkt bruk som vaskerom eller soverom.
- Kott er beskrevet som en del av soverom i denne rapporten (opprinnelig S-rom iht. gamle målereglene). Rommet er vurdert som en del av soverommet ut i fra dagens bruk.
- Innredet loftsrom må antas å være tiltenkt som bodareal (uklart på tegninger).
- Merk at tegningene er arkitektskisser som er noe uklare. Det henvises til tegninger fra rammesøknad i 2017 for nærmere detaljer.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og må antas å ikke innfri dagens krav (TEK17).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæring vedr. arbeider/dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Selveierleilighet (i småhus)	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	872		4	122 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Badstustredet 1 B

Hjemmelshaver

Chourout Daniel Marc

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 680 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (Kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1454>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Badstustredet 1B, 5016 BERGEN

06 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Badstustredet 1B	Badstustredet 1B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

13.05.2003

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden kjøpsdato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Chourout, Daniel Marc

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det kan danne seg en liten dam.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele badet nytt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VB Olav Mørner

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, tidligere var det lekkasje gjennom skjøter i taket, og inn langs innervegg i gangen. Ingen lekkasjer etter skifte av tak(2019) og kledning i (2012). Korridor har likevel merker etter denne gamle lekkasjen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele taket skiftet med underliggende membran. Flere nye Velux-vindu, inkl. stort kuppelvindu og Velux-terasse vindu. Nytt terrasserekkverk. En



pipe fjernet, hullet erstattet med Velux-vindu.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Ronny Osvaag AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kledning på hus skiftet. Velux-vindu skiftet: 5 stk vanlig midthengslet 55x98 1 stk topphengslet 55x98 (rømningsvindu) 1 stk midthengslet 55x98 1 stk midthengslet 94x160 1 stk midthengslet 78x140 Vinduskuppel 60x60 elbetjent. Terrasse bygget på nytt. Ny terrassedør. Ny hoveddør. Utskifting av taktekkning: Oppbygging av nytt sutak, beslag, skifting av bly på pipe.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Ronny Osvaag AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra overliggende bad. Feilen ble fikset, og skaden reparert.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt arbeid angående nytt vaskerom i kjeller.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AS Elektroinstallasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye sikringer. Alt arbeid angående nytt bad, inkl. varmekabler

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AS Elektroinstallasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Etter nytt bad i 2019, hadde rørleggeren pluggert avløp fra servant til feil gammelt avløps rør. Dette førte til lekkasje til etasjen under. Alt ble reparert.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært



13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt arbeid rundt nytt bad. Og nytt toalett.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VB Olav Mørner AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi har fjernet ildsted for å vinne plass i stuen. Det er mulig å tilbakeføre denne.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I kjelleren har sameiet kontrakt med skadedyrbekjempere. I leilighet i 1. etasje har det blitt oppdaget rotter i kjøkkenbenken-dette har blitt grundig ordnet opp i etter at det kom nye eiere.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takopploft. Et digert bad ble omgjort til et soverom og et mindre bad. Loftet ble utvidet.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Ronny Osvaag AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2022

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Areal ble kjøpt av naboseksjon i 1. etasje. Eksisterende bad ble omgjort til vaskerom.

25.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Ronny Osvaag AS

25.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94092543

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Chourrout, Daniel Marc

2024-11-06

Identification

 Chourrout, Daniel Marc

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Chourrout, Daniel Marc

06/11-2024
22:38:55

BANKID

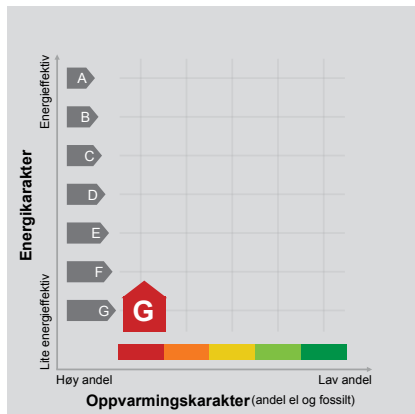


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Badstustredet 1B
Postnummer	5016
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	872
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	139710290
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energijattest-2024-50269
Dato	13.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Prislisten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

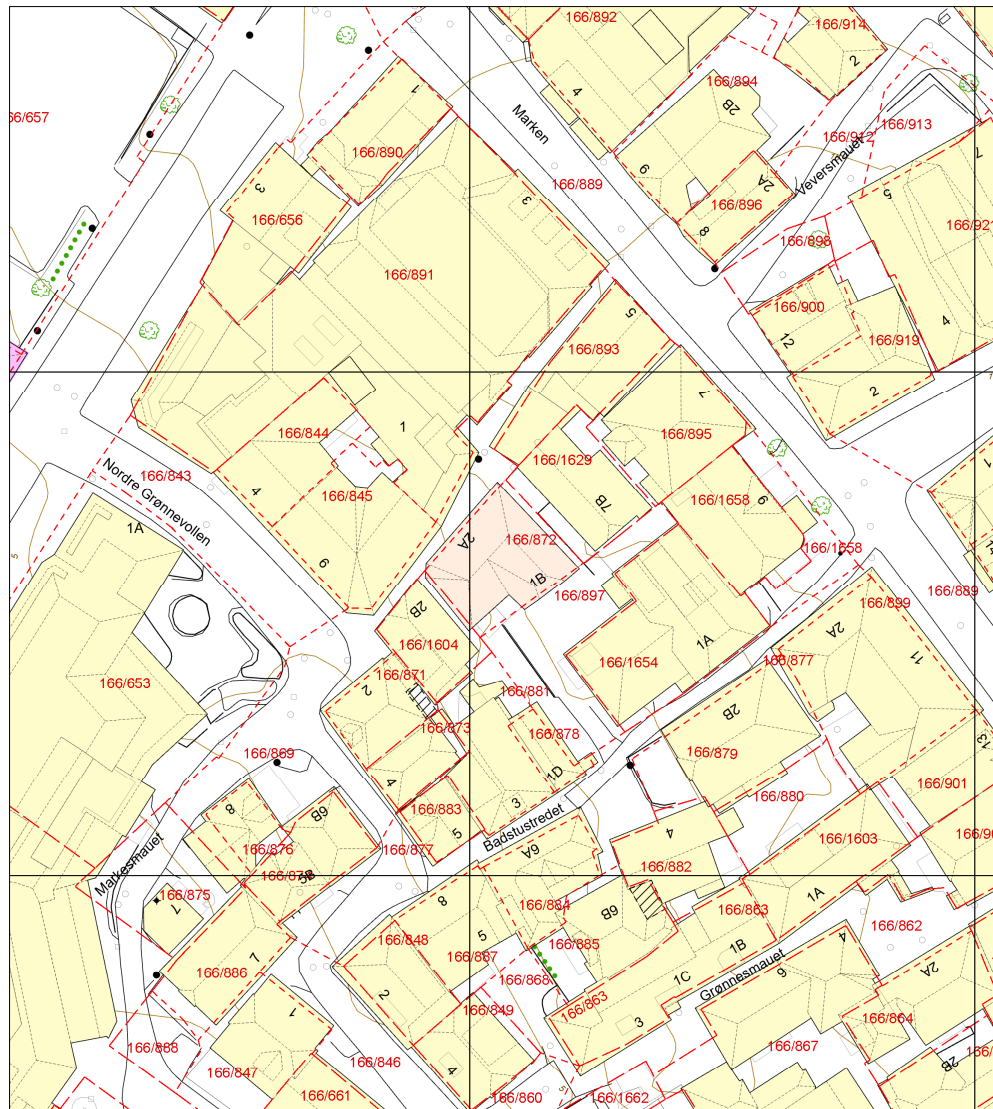


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/872/0/4
Adresse: Badstustredet 1B, 5016 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | ☘ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



Ferdigattest.

Bygningsseksjonens kontor
Bygningsinspektøren

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. Markesmugget 2a
at det av her fru Sjursen v/ A/S Thv. Paulsen
under 10/7. 1959 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår
installering av 3 stk. w.c.er.

Bergen den 24. febr. 1960.

Bygningsinspektøren

Søndre Distrikt



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

ERIKSEN ERIK
MARKESMAUET 2 A
5000 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 20.05.85 Vår ref. Snr 851413 Bergen, den 9.9.1991
AA/gt.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: MARKESMAUET 2A 1.etg. Eiendom: 1-0166-0872
Byggherre : ERIKSEN ERIK Adr.: BREDEBECKSMAUET 3
Ansvarsh. : NYMARK OLAV Adr.:
Arbeidets art: REHABILITERING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.05.85
Byggetillatelse gitt.....: 27.08.85

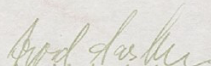
Besiktigelse ble foretatt den 09.09.91, følgende mangler
ble funnet:

1. Krav i rapport datert 16.05.1991 må etterkommes.
2. Det må foreligge en godkjenning fra Bergen brannvesen
at leilighet i 1. etg. kan taes i bruk.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter
byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 23.10.91, slik at ferdig-
attest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Kopi: Olav Nymark, Strimmelen 8, 5030 Landås.
A. Kapperdal, D.N.B. Torgalmeningen 2, 5000 Bergen.



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 BYGGESAKSAVDELINGEN
 Johannes Bruns gate 12
 Postboks 7700, 5020 Bergen
 Telefon 55 56 63 10
 postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
 www.bergen.kommune.no

Elin Thorsnes Arkitektkontor AS
 Bøkkersmauet 2
 5032 BERGEN

Deres referanse: Vår saksbehandler: Vårt saksnummer: Dato:
 Anne Brith Pedersen 201738906/17 300719

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 166 Bnr 872
 Adresse : Badstustredet 1 B
 Tiltakshaver : Mari Bergsvåg
 Tiltaket : Fasadeendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.07.19 og tillatelse datert 09.02.18.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for fasadeendring samt mindre endring av innvendig planløsning, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstillr kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
 Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Mari Bergsvåg, Badstustredet 1 B, 5016 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundensenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Kopi til
Mari Bergsvåg

Bergen Eiendomsrådgivning AS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/19100-3
Saksbehandler: Anne Brith Pedersen
Dato: 04.04.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 166 Bnr 872
Adresse : Badstustredet 1B
Tiltakshaver : Mari Bergsvåg
Tiltaket : Endring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.02.2024 og tillatelse datert 22.11.2021.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for utvidelse av eksisterende vaskerom plan 1 etasje, endring av branncelleinndeling. Endring av planløsning i eksisterende boenhet plan 1. etasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anne Brith Pedersen

saksbehandler

Andreas Tveit

Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Saksnummer BYGG-2022/19100
Side 2 av 3

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

VEDLEGG E01.

**BADSTUSTREDET 1B. SEKSJON 4. GNR 166 BNR 872.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

TEGNINGER.

INNLEDNING.

Rammesøknaden gjelder endringer i seksjon 4 = leiligheten i loftsetasjen.
Endringene gjelder følgende:

- 1) Endring av gavlvegg mot sydøst. Dagens skråtak erstattes av gavlvegg med to sprossevinduer med kittfalsler og tak med halvvalm. Dette for å få litt bedre plass inne i leiligheten og litt bedre lysforhold. Se vedlagte tegninger, planer, snitt og fasader og fotos/perspektivskisser før og etter.
- 2) Noen justeringer av dagens tak, primært i vinkelen mellom opprinnelig hovedhus og bakhus for tilpasning ny takform og yttervegg gavli mot sydøst som beskrevet i pkt 1).
- 3) Utgang til eksisterende altan som i dag, men litt endret inne når bedre takhøyde, med romsligere garderobe mv. Dagens mini-wc på gangen fjernes. Se vedlagte tegninger.
- 3) Endring av vinduer kjøkken. Dagens lille Veluxvindu erstattes av to stykk sammenstilte terrasseVelux, hvorav det ene med utgang til eksisterende altan. Husets gesims berøres ikke.

TEGNINGSLISTE.

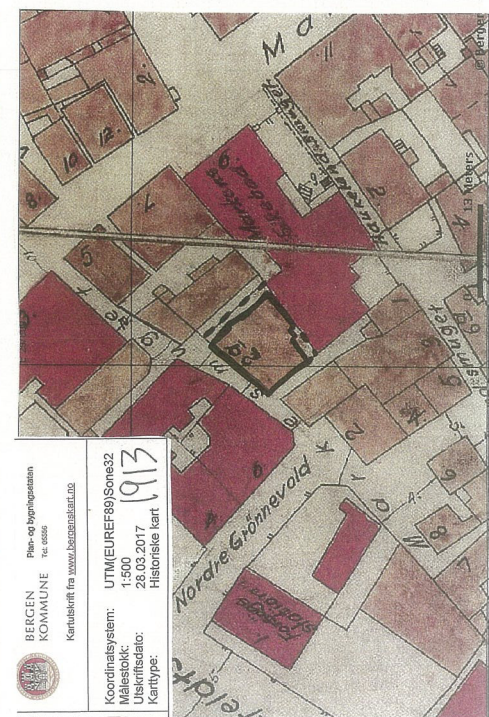
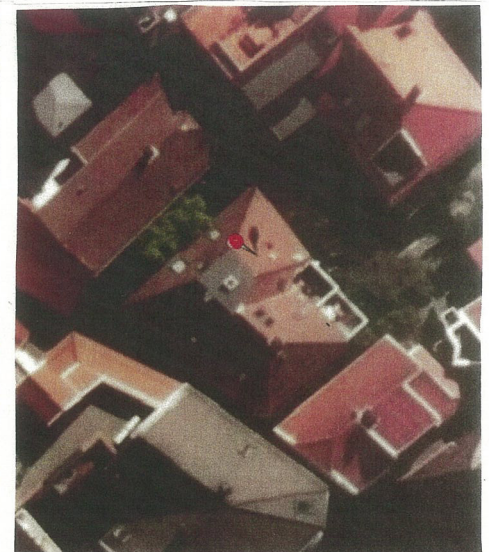
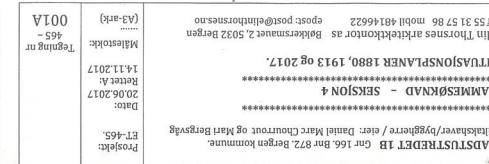
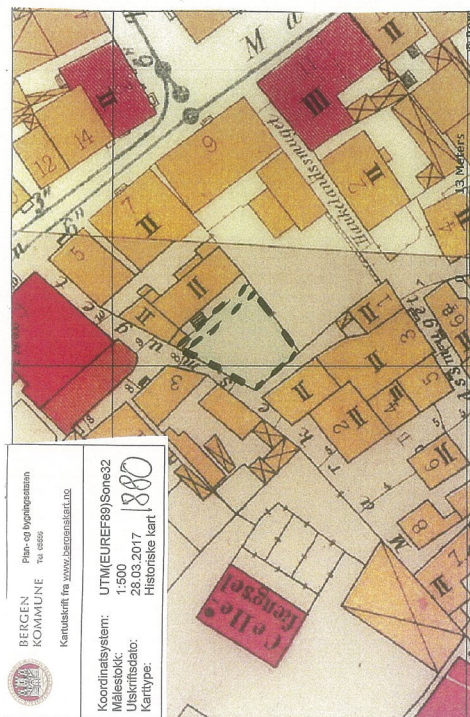
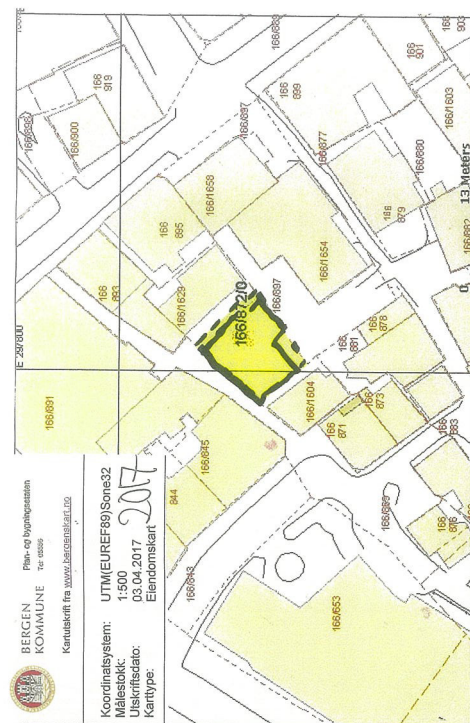
RAMMESØKNADSTEGNINGER SEKSJON 4. 14.11.2017

- Tegning 465-001A: Situasjonsplaner 1880, 1913 og 2017.
Tegning 465-002A: Fasadefotos våren 2017 = i dag.
Tegning 465-003A: Kortfattet historikk – eldre flyfotos – fasader før forandring 1985.
Tegning 465-004B: Fasader mot sørøst. Fotomontasje. Før og etter.
Tegning 465-005A: Planer tredje etasje. Før og etter.
Tegning 465-006A: Takplaner. Før og etter.
Tegning 465-007A: Diverse snitt tredje etasje. Før og etter.
Tegning 465-008A: Fasadene. Før.
Tegning 465-009B: Fasadene. Etter.
Tegning 465-010: Arealmåling.

Bergen 14.11.2017

Elin Thorsnes

Elin Thorsnes
Sivilarkitekt MNAL

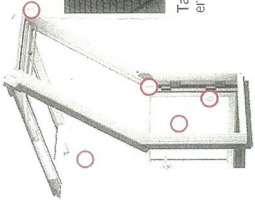


Egenskaper for VELUX takterrasse

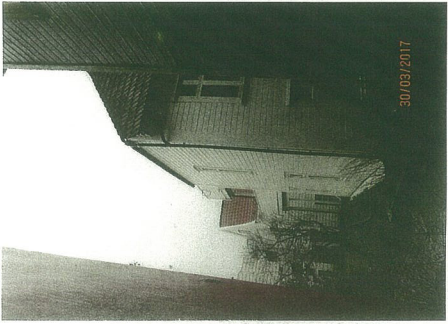


Dim dør ut

Ekstra dagslys og fantastisk utsikt fra gulv til tak



Takvindue eller terrasse - valget er ditt



30.03.2017



30.03.2017

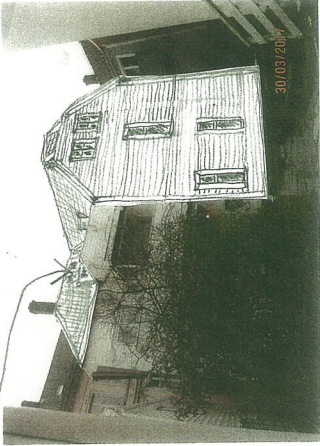
BADSTUETREDET 1B, SEKSJON 4. FORESLÅTTE ENDRINGER 2017.

Etter behov/ansker:

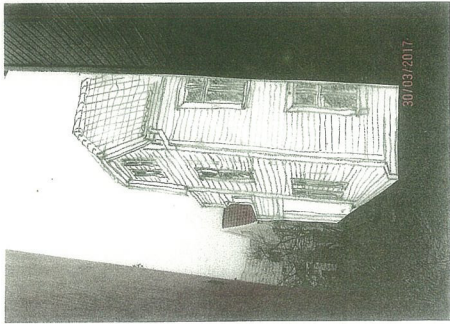
- Behov for litt større plass for en ferdig utført 1. seksjon nr 4.
- Ønske om å ferdiggjøre fasaden mot sørøst.
- Ønske om fjerning av lekasjepunkter i innerhjernet alban-bovestrapp.

Fordragskriterier:

- Ny utførelse mot sørøst med to nye vinduer, med tradisjonell halvramme / brukt gullv for 4 umgitt øket mannehøyde. Dette gir nye elektra plass inni i seksjon 4 og et større hushjelpeløft. Se planer og snitt av 3dje etasje før og etter og en penere fasade. Se fasader før og etter og perspektivskisser før og etter.
- Føremaling av husets takform i innerhjernet mellom "hovelbygning" og "bobygning" mot sørøst. Se takplan før og etter. Pylting av Veluxvinduet i trapperommet.
- Erstatte det lille Veluxvinduet på kottet med Velux takterrasse, to deler, med utgang til altanen i den ene delen. Bredder 118cm x lengde (lange taklatten) 136cm.
- Innevendig foretalls det adskillige traletrømmer (lønnet for romsligere gjenlekeplass med altanen og med nye elektra plass inni i seksjon 4 og et større hushjelpeløft. Se planer og snitt av 3dje etasje før og etter og en penere fasade. Se forvinner må skilles endres til grøntvegg med vinduer. Diverse "saker" kan flyttes til større lagerrom på hushjelpeløftet.

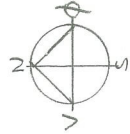
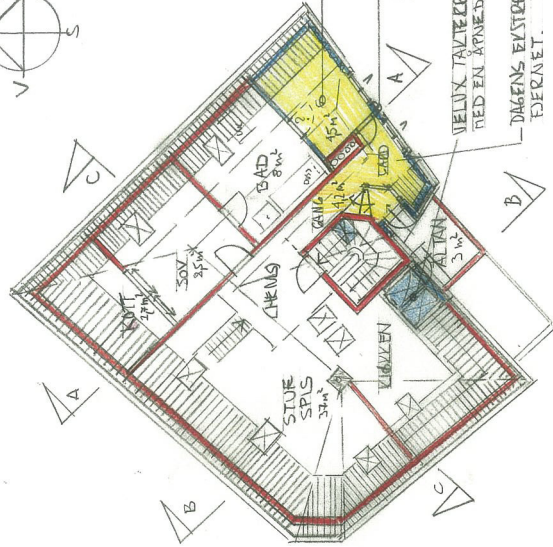
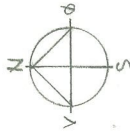
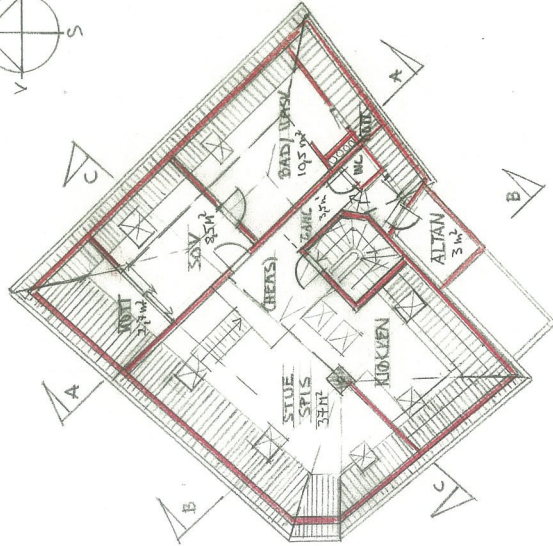


30.03.2017



30.03.2017

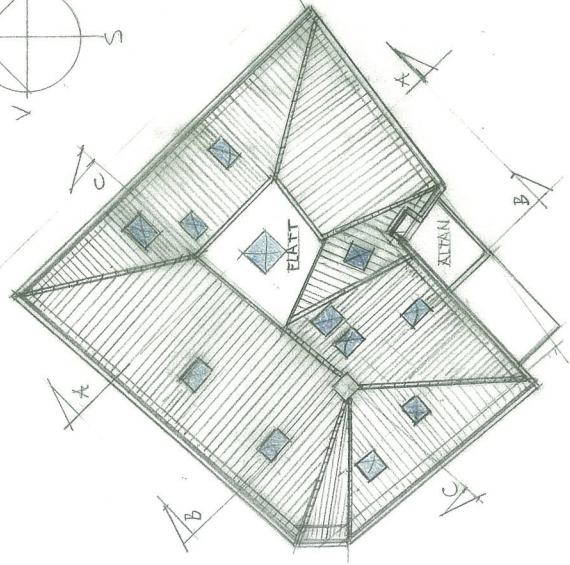
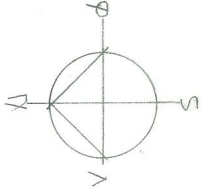
Prosjekt: ET-465	Prosjekt: BADSTUETREDET 1B Gnr 166, Bnr 872, Bergen kommune.
Dato: 20.03.2017	Utstiller/Byggherre / eier: Daniel Marc Cloustrout og Mari Bergsgjøl
Retter A: 1.6.10.17	RAMMESØKNAD - SEKSJON 4
Retter B: 14.11.2017	FASADESKISSER MOT SØRØST FØR OG ETTER. REDEGJØRELSE.
Målestokk: 465-004B	Ellin Thorsnes arkitektkontor as Bøkkersmauet 2, 5032 Bergen
Tegning: 004B	tf 55 31 57 86 mobil 48146622 epost: post@ellinthorsnes.no



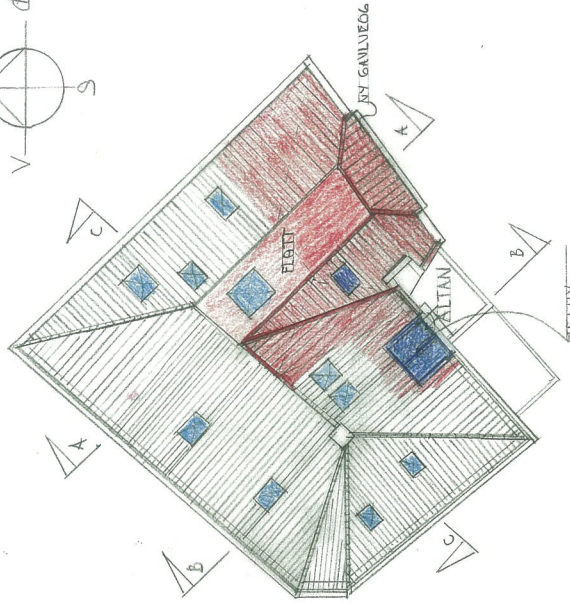
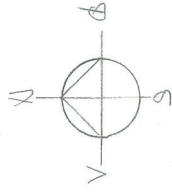
PLAN 3DJE ETASJE FØR

PLAN 3DJE ETASJE ETTER

Prosjekt: ET-465	Prosjekt: BADSTUETREDET 1B Gnr 166, Bnr 872, Bergen kommune.
Dato: 20.03.2017	Utstiller/Byggherre / eier: Daniel Marc Cloustrout og Mari Bergsgjøl
Retter A: 14.11.2017	RAMMESØKNAD - SEKSJON 4
Retter B: 14.11.2017	PLANER TREDJE ETASJE FØR OG ETTER.
Målestokk: 465-005A	Ellin Thorsnes arkitektkontor as Bøkkersmauet 2, 5032 Bergen
Tegning: 005A	tf 55 31 57 86 mobil 48146622 epost: post@ellinthorsnes.no



TAKPLAN FØR



TAKPLAN ETTER

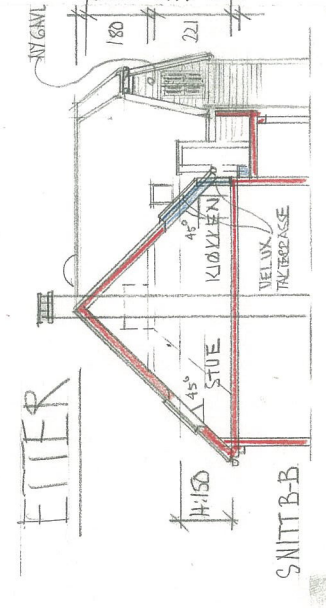
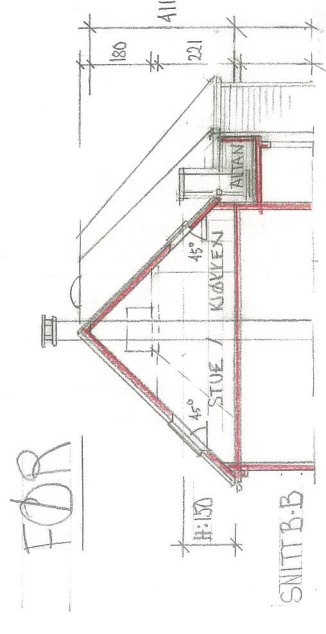
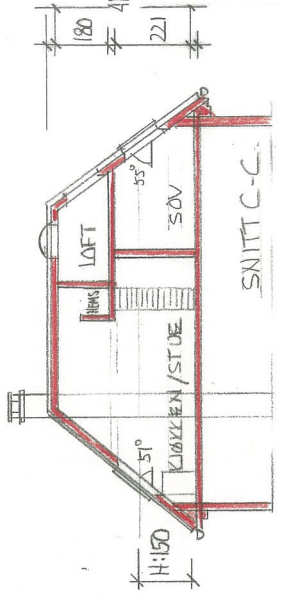
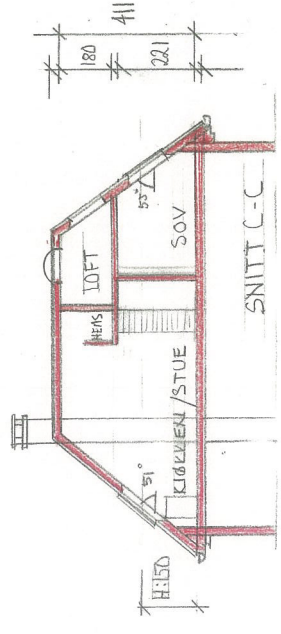
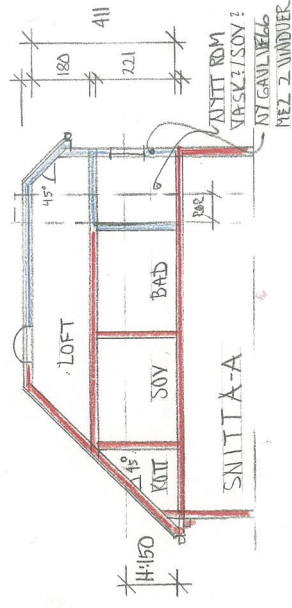
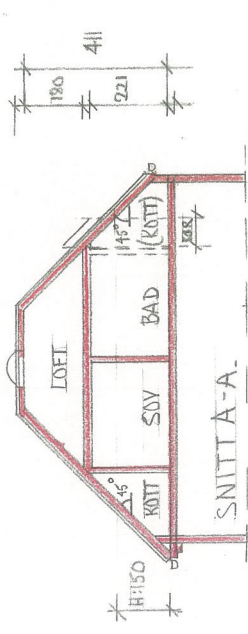
Prosjekt: BADSTUETREDET 1B Gar. 166, Bnr. 872, Bergen kommune.
 Tiltakshaver/bygherre / eier: Daniel Marc Chourroux og Mart Bergsvåg

 RAMESØRKNAD - SEKSJON 4

 TAKPLANER FØR OG ETTER

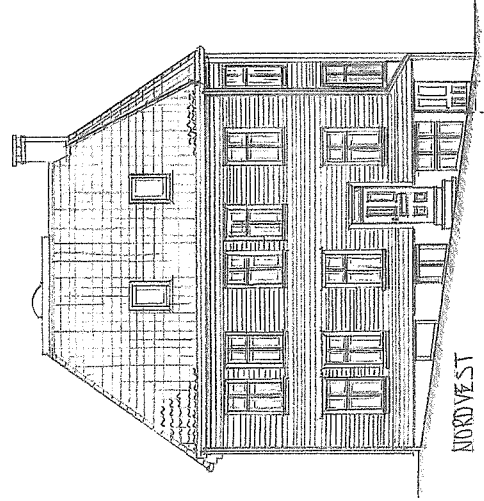
Elin Thorsnes arkitektkontor as Bakkersmauet 2, 5032 Bergen
 tlf 55 31 57 86 mobil 48146622 epost: post@elinthorsnes.no

Prosjekt: E1-465
 Tegning nr: 007A
 Målestokk: 1:100
 Dato: 20.06.2017
 Revisjon: 14.11.2017

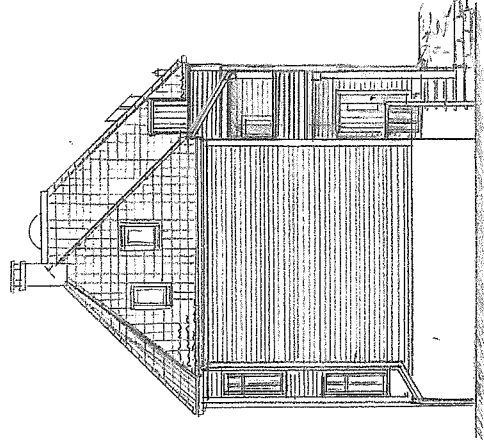


Prosjekt: E1-465	BadstuetreDET 1B	Gar. 166, Bnr. 872, Bergen kommune, Tiltakshaver/bygherre / eier: Daniel Marc Chourroux og Mart Bergsvåg
Tegning nr: 007A	RAMESØRKNAD - SEKSJON 4	DIVERSE SNITT TREDJE ETASJE FØR OG ETTER
Målestokk: 1:100	Dato: 20.06.2017	Revisjon: 14.11.2017
(A3-ark)		

Elin Thorsnes arkitektkontor as Bakkersmauet 2, 5032 Bergen
 tlf 55 31 57 86 mobil 48146622 epost: post@elinthorsnes.no



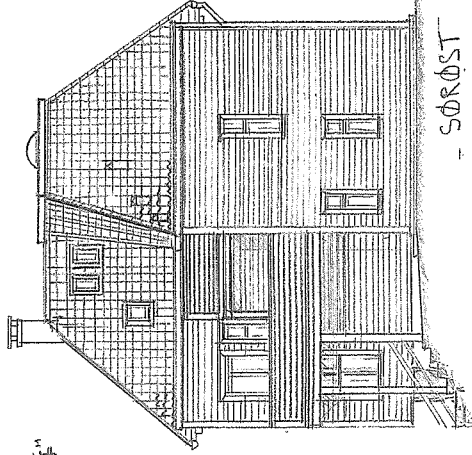
FRONT



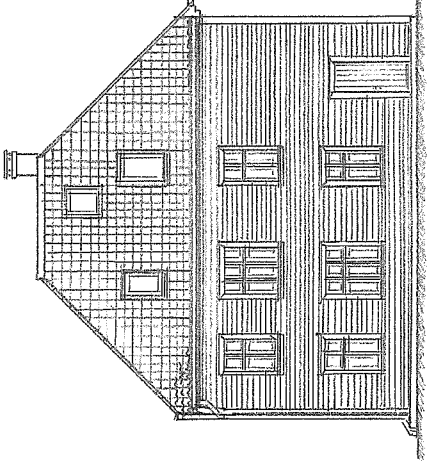
BACK

BADSTUEDELT 1B Gar. 166, 872, Bergen kommune
 Trondheim/Byggherre / a/lter: Daniel Marc Chourroux og Mort Bergsvåg
 RAMMESPÅND - SEKSJON 4
 PASADENE FØR
 Bjlg Thomassen arkitektkontor as Bakkestua 2, 5022 Bergen
 Ulf 53 37 86 mobil 481 4622 epost: post@thomassen.no
 1:100
 Målestokk: (A3-utl)
 20.06.2017
 15.10.17
 45
 0098
 Tegning nr. 465 -

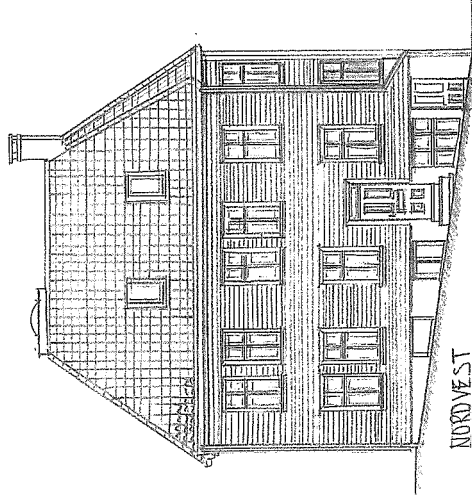
FOR



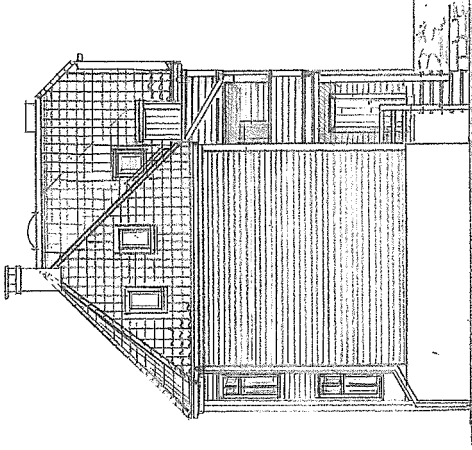
LEFT SIDE



RIGHT SIDE

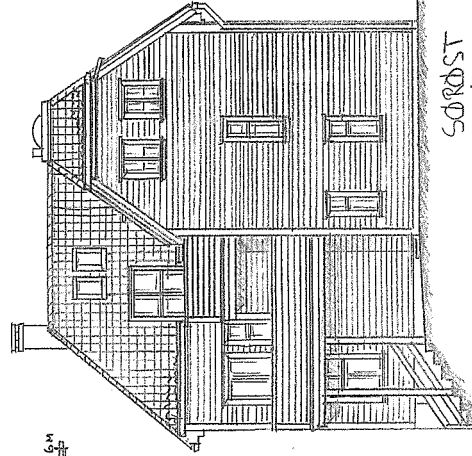


FRONT LEFT

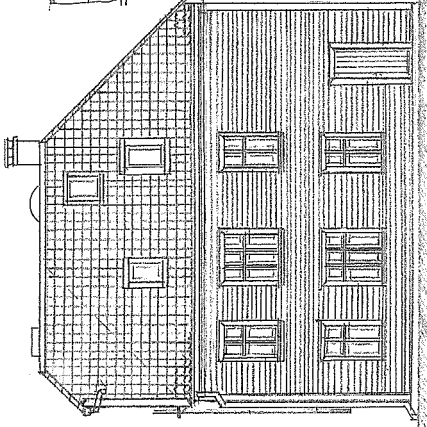


BACK LEFT

BADSTUEDELT 1B Gar. 166, 872, Bergen kommune
 Trondheim/Byggherre / a/lter: Daniel Marc Chourroux og Mort Bergsvåg
 RAMMESPÅND - SEKSJON 4
 PASADENE ETTER
 Bjlg Thomassen arkitektkontor as Bakkestua 2, 5022 Bergen
 Ulf 53 37 86 mobil 481 4622 epost: post@thomassen.no
 1:100
 Målestokk: (A3-utl)
 20.06.2017
 15.10.17
 45
 0098
 Tegning nr. 465 -



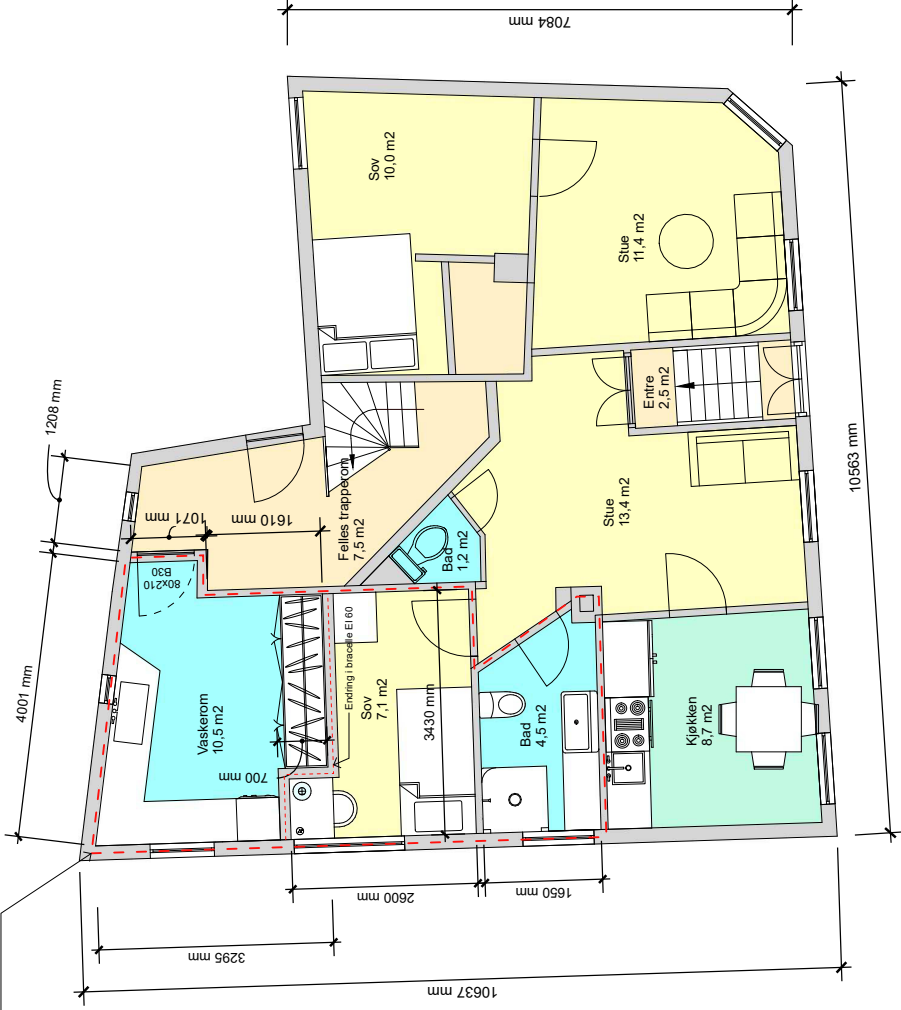
FRONT RIGHT



BACK RIGHT

ETER

Areal som inngår
i tiltaket



rev. dato
1 august 11, 2021

Kommentar
plan revisjon X

1 Plan 1. Etasje (Ny)

E2.1 Målestokk 1:100 A3

E2.1

Date:
august 11, 2021

Plan 1. Etg

Badstustredet 1B

166/872

NBI Kontroll mål må tas på stedet

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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Budskjema for

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



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

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

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

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

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

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

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

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmeglereforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil meglер opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til meglер, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med meglер før bud avgis.

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

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til meglер. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, smsmelding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
 6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
 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.
 9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
 10. I spesielle tilfeller kan meglер skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynning.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglерens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.–. Selgers egenrøklærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

Viktige avtalerettslige forhold

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no