



Ladegårdsgaten 18



Trude Gunnlaugsson

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist

48 88 84 01
tgg@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351
5881 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
4 850 000,-

Omkostninger
134 390,-

Totalpris
4 984 390,-

Felleskostnader
1 965,- / mnd

Komm. avg.
14 810,- / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

Etasje
4

P-rom / BRA
68 m² / 73 m²

Byggeår
1930



Ladegårdsgaten 18 5033 BERGEN

Pen og lys 3-roms selveierleilighet i 4. etasje i hjertet av Sandviken med nydelig utsikt og peis

Velkommen

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere Ladegårdsgaten 18. Dette er en 3-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje. Bygget er oppført i 1930, mens leiligheten er oppgradert mellom 2007 -2022.







































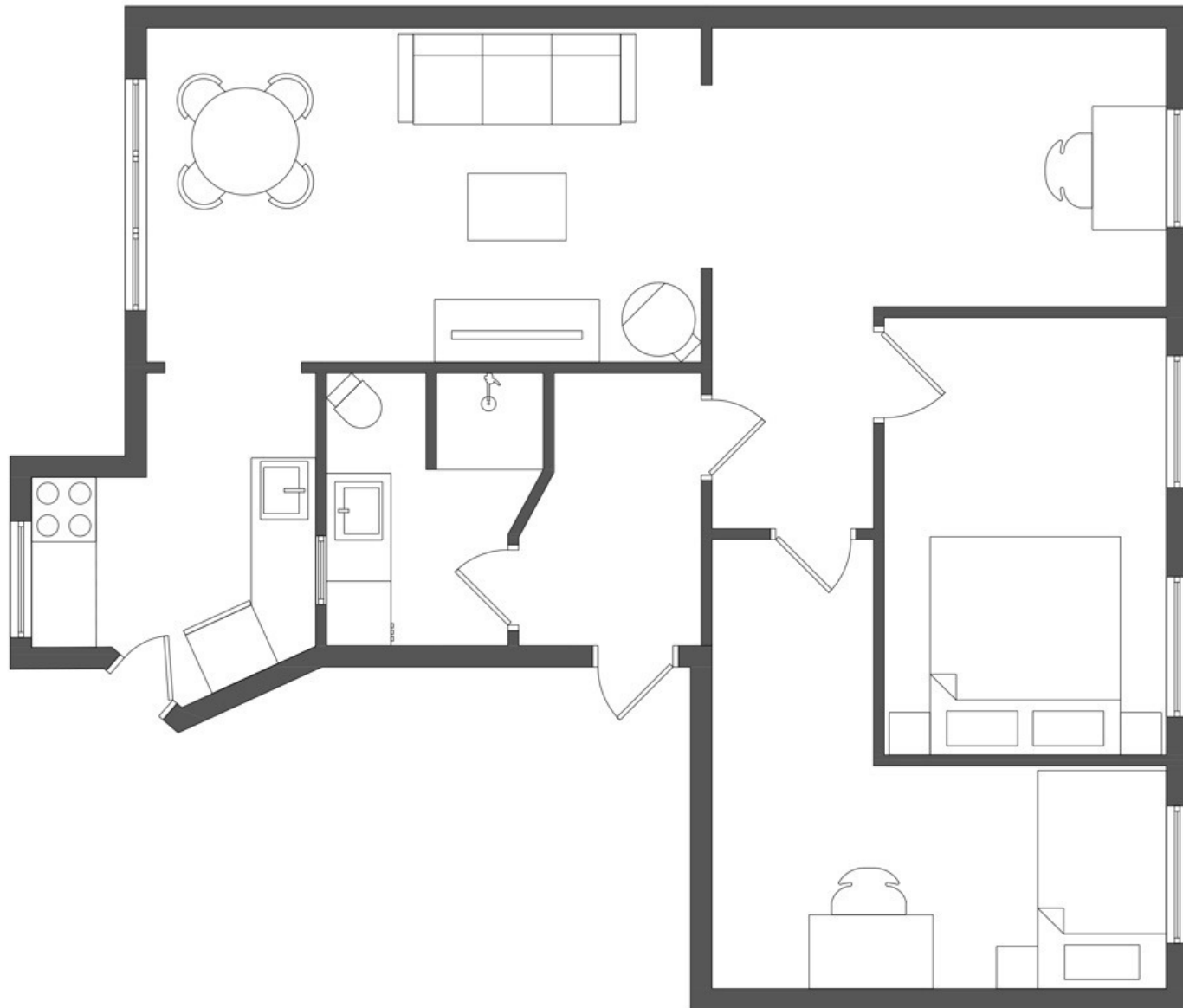








Plantegninger



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse og næringsbygg.

Sameiet Ladegårdsgaten 18 består av 9 boligseksjoner.

Beliggenhet

Leiligheten ligger populært og urbant til i hjertet av Sandviken. Sandviken er et strøk i Bergen i Bergenhus bydel og ligger geografisk sett nord-øst for byens sentrum. Et karakteristisk trekk ved Sandviken nordover til Breiviken er de overveiende innslag av ulike typer småhus, fra de enkle og velholdte toetasjes bygninger i Rosegrenden, Pyttergrenden, Strandens grend med flere, til rekkehus og flotte villastrøk ved foten av Fjellveien.

Kort vei til Bryggen og Bergen sentrum med alle dens fasiliteter fra boligen. Sentrumskjernen ligger en kort gåtur fra leiligheten, men det er også hyppige bussavganger i boligens nabolag, rett ved boligen (buss nr 10). Det tar videre omtrent 3 minutter å gå til skutevikstorget, hvor det er det gode bussforbindelser inn til Bergens sentrum og mot Åsane. Det går også svært mange busser med hyppige avganger til NHH, ellers en 15–20 min sykkel tur til NHH.

Sandviken er kjent for sine utallige og nydelige turområder. Med fjellveien som utgangspunkt finnes der et rikt utvalg gruslagte stier og naturstier oppover Munkebotn, Sandviksfjellet og Fløifjellet. Perfekt for både løpetrening og vanlig søndagstur med store og små. Den mest populære og utfordrende turstien er Stoltzekleiven med sine 800 trappetrinn opp til toppen av Sandviksfjellet. Premien for en hard treningsøkt er den storslåtte utsikten på toppen! Man kan også nyte litt roligere gåturer i Fjellveien og man finner også Skansedammen i boligens direkte nærområde. Skansedammen er nylig opprustet av Bergen kommune, her kan du stå på skøyter om vinteren samtidig som du kan nyte utsikt over verdens vakreste by! Idylliske Meyermarken ligger også rett ved bolig, en flott park. Krohnengen ligger også i boligens nærområde, her finner man både en ballbinge samt en hyggelig park.

Skansemyren med både trampoline, volleyballbane og løpebane ligger en flott tur unna boligen.

Nærmeste handlesenter er Støletorget med Meny som blant annet har en svært innholdsrik ferskvaredisk. I dette området har man også restauranten Bastant, 7 eleven, apotek, frisør – med andre ord har man alt man trenger 1 minuttsgang fra leiligheten! Birkebeinersenteret ligger også i kort gangavstand fra boligen. Her finner man dagligvarebutikken Kiwi, parkeringssenter og treningssenter. Rett ved dette senteret har man Dr Wiesner, en restaurant og skjenkested som tidligere var et av Bergens folkebad. Dette er et sted proppfullt av historie og sjel som tilbyr god mat og drikke, samt quiz og musikk. Dette er en perle i Sandviken!

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for nærmere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Veibeskrivelse fra Bergen sentrum: Fra Bergen sentrum kjører man i retning mot Fløybanen og følger Øvregaten til Mariakirken. Ta av til høyre fra Nye Sandviks vei og inn Helgesens gate. Ta deretter videre inn til venstre på Ladegårdsgaten. Ladegårdsgaten nr 18 ligger på venstre side av veien.

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

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

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Ladegårdsgaten 18

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Byparken Linje 1, 2	17 min 🚶 1.2 km
🚶 Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚶 1.5 km
✈ Bergen Flesland	24 min 🚶
🚶 Ladegårdsgaten Linje 10, 86	0 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Breistølsveien – Sandviken	3 min 🚶
🚗 Martin Vahls gate	4 min 🚶

«Sentralt, men med koselig bebyggelse. I byen, men ikke i kjernen. Kort vei til alt, godt utvalg i nærbutikker. Estetisk tilfredsstillende.»

Sitat fra en lokalkjent



Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	8 min 🚶 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	14 min 🚶 1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.1 km

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage... 85 barn	2 min 🚶 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 🚶 0.6 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	9 min 🚶 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

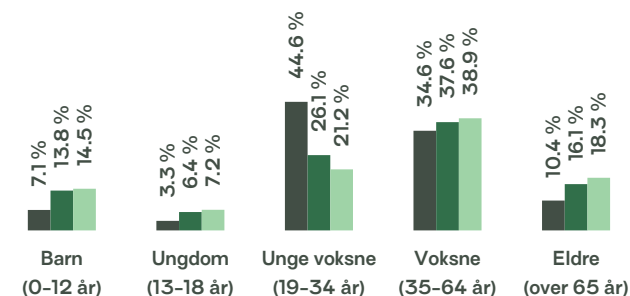
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 54/100

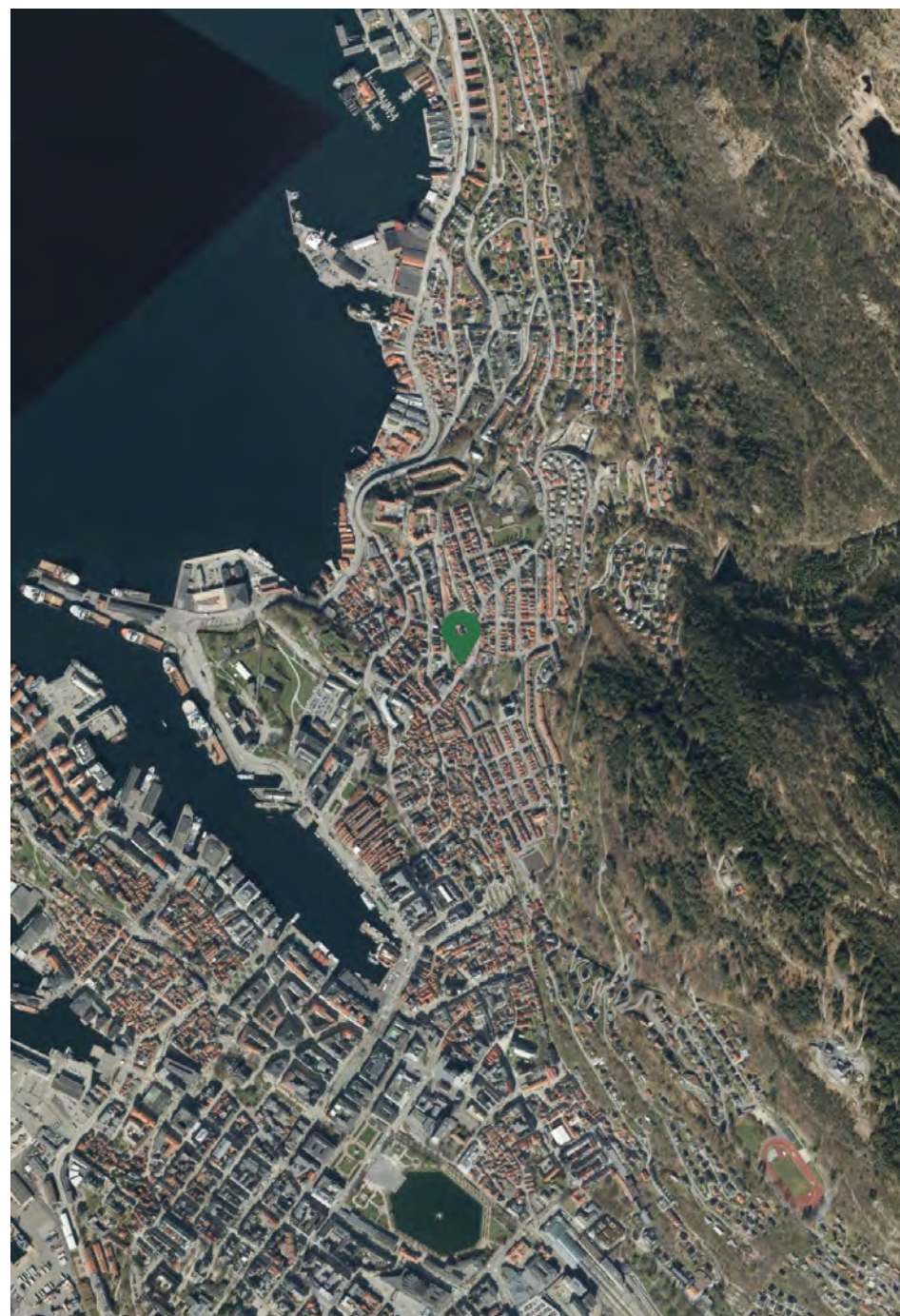
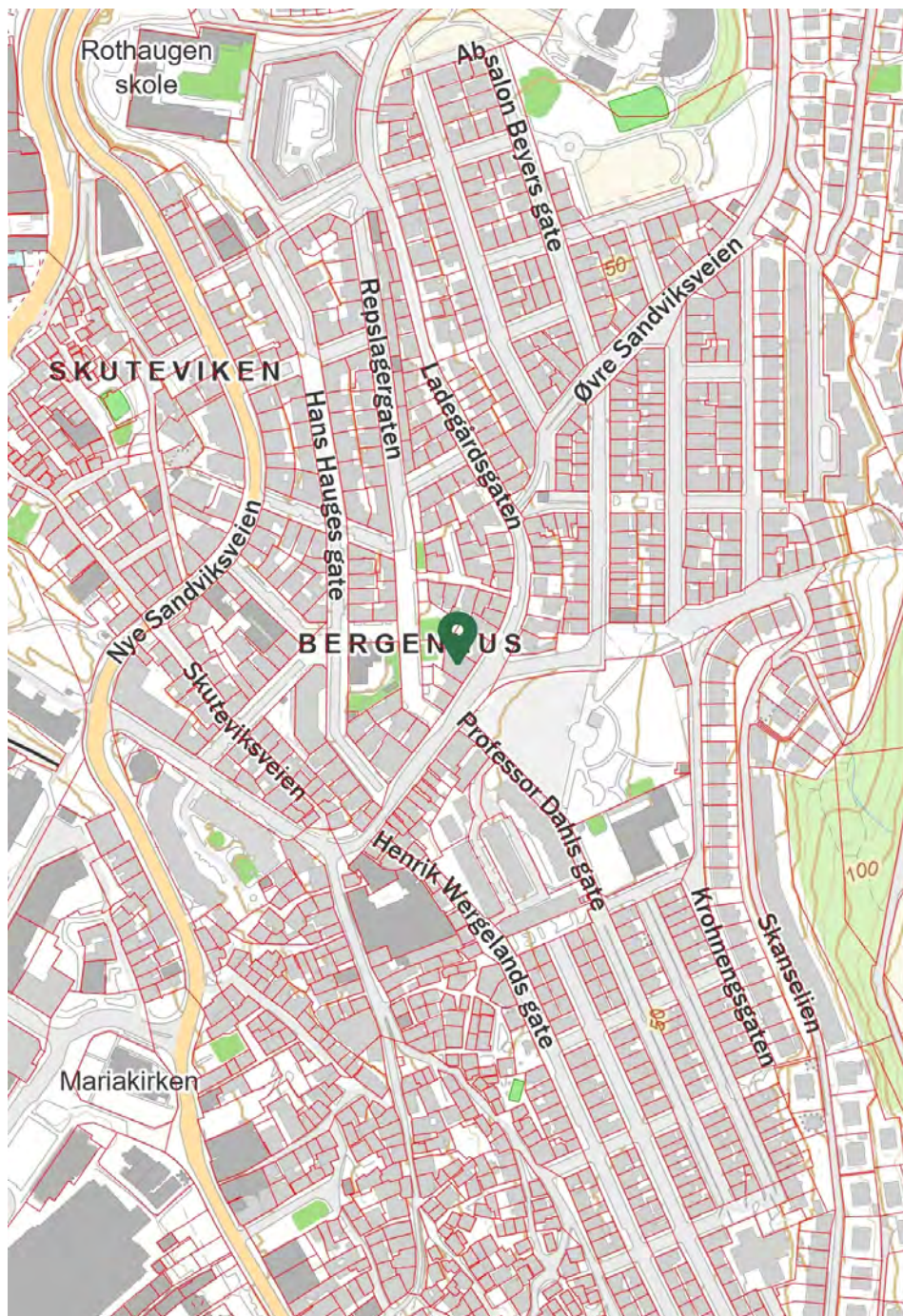
Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	2 65 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Meny Støletorget	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Joker Sandviken	3 min 🚶







Informasjon om boligen

Oppdrag

6-24-0166

Eiendom

Ladegårdsgaten 18
5033 BERGEN
4. etasje

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 167 Bnr. 441 Snr. 7 i Bergen kommune

Sameiebrøk: 66 / 684

Eier

Michel Buerki, Caroline Pisani Ekeli

Prisantydning

Kr 4 850 000,-

Andel fellesgjeld

Kr 0,- pr. 31.12.23 .

Andel fellesformue

Kr 26 254,- pr. 31.12.23 .

Total kjøpesum

Kr 4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

121 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 850 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

134 390,- (Omkostninger totalt)

4 984 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

Kr 1 965,- Mnd

Disse dekker: Strøm fellesarealer, felles byggforsikring (ikke innbo), medlemskap, brannanlegg, honorarer, vedlikeholdskasse/planlagt vedlikehold, kabel TV og internett.

Legalpant

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

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere Ladegårdsgaten 18. Dette er en 3-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje. Bygget er oppført i 1930, mens leiligheten er oppgradert mellom 2007 - 2022.

Av høydepunkter kan det her nevnes:

- Badet oppgradert i 2007(dusj sett, servant og servantbatteri ble byttet i 2022)
- Vann installasjon er fra 2007 på kjøkken. Blandebatteri skiftet på kjøkken i 2022
- I 2022 ble gammelt gulv revet og rettet, lagt nytt gulv, montert 2

innerdører, satt opp 2 nye vegger og gjort listverksarbeider

- Varmtvannsbereder er fra 2018/2019 med aquastop
- Ny peis montert i 2019.
- Ny komfyr og montering av støpsel til komfyr i 2121
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
- Parkett på gulv
- Felles "takterrasse"/ vedlikeholds plattform
- Nydelige utsiktsforhold
- Tilhørende bod i underetasjen på 5,4m²
- Mulighet å lage et 3. soverom i kontordel av gang

Boligen innehar følgende standard:

Man blir ønsket velkommen inn i en entrè på 3,5m² med parkett på gulv og teglstein/ malt platekledning/ mur på vegger. Malt pusset himling. Plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Via dør med et klassisk blyinfattet glass kommer man videre inn i en gang.

Gangen er på 12,6m² og brukes per dags dato som en del av stuen/ kontor, om ønskelig kan del av stuen/kontor også lages om til soverom om man har behov for et 3. soverom. Her er parkett på gulv med underliggende varmekabler, mdf panel på vegger og malt pusset himling.

Lys og trivelig stue med arealer på 15,4m², her er også parkett på gulv med underliggende varmekabler. Malt platekledning på vegger og malt pusset himling. Plass til sofa og spisebord. Flere store vindusflater sikrer et god og naturlig lysinnfall til rommet. Peisovn med glassfront varmer godt på kalde høst- og vinterkvelder. Nydelig utsikt over Byfjorden og omkringliggende områder. Herfra kommer man inn til kjøkken på 6m².

Kjøkken med keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og malt pusset himling. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea med profilerte fronter. Keramiske fliser over deler av laminert benkeplate. Ellers innehar kjøkkenet kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fra kjøkken er det utgang til loftstrapp som leder opp til felles takterrasse/ vedlikeholds plattform med 360

graders utsikt over byen, sjøen og fjellene. Denne takterrassen/ vedlikeholds plattformen kan kun benyttes av eiere i sameiet (ikke leiere).

Boligen har to romslige soverom med arealer på 11,7m² og 10m². Soverom 1 har parkett på gulv, mdf panel og malt mur på vegger og malt pusset himling. Soverom 2 har parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt pusset himling. Begge soverom har plass til dobbelt seng, garderobeskap og/eller annet soverommøblement.

Boligens bad er på 4,4m² med keramiske fliser på gulv som har underliggende varmekabler og keramiske fliser på vegger, samt takplater i himling. Badet inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Sluk renne i dusj.

En tilhørende bod i underetasjen på 5,4m² gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Entrè, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

En tilhørende bod i underetasjen på 5,4m² gir gode oppbevaringsmuligheter.

Tilgang til felles takterrasse via loftstrapp.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '73 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 68 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA-i: 68 m² (Entrè, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad)
- BRA-e: 5m² (Ekstern bod)
- SUN BRA: 73m²

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

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

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

Primærrom(P-rom)

68 m²

Bruksareal:

73 m²

Byggeår

1930

Antall soverom

2

Etasje

4

Parkering

Opplyst soneparkering i område.

Oppvarming

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad, gang og stue.

Peisovn med glassfront i stue.

Grunnarealer

Tomten er felles for sameiet.

Tomten består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse.

Tomteareal

240 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

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

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

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

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

Byggemåte

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Drenering: Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon: Yttervegger med pussete og malte overflater.

Takkonstruksjon: Saltak. Takkonstruksjon tekket med takstein.

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

Formuesverdi

Kr 1 053 672,- som primærbolig og kr 4 214 688,- som sekundærbolig per 31.12.23. 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 14 810 per år i følge fakturaspesifikasjon fra Bergen kommune.

Eiendomskatt

Kr 5 683,- pr år i følge fakturaspesifikasjon fra Bergen kommune.

Faste løpende kostnader

Strøm

Eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Innboforsikring

Tilbehør

Frittstående hvitevarer medfølger handelen.

Garderobeskap og oppbevaringssystemer medfølger ikke handelen. Alle fastmonterte lamper medfølger handelen.

Vei, vann og avløp

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

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

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 25.07.1935. Det foreligger ferdigattest på innredning, datert 09.06.1982.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bruksendring, datert

29.04.2004.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg – endring – kontor og bolig bygg, datert 04.07.2000.

Disse kan sees hos megler.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Boligen ligger i et område som i følge kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål – byfortetningssone.

Kommuneplan og reguleringsplaner kan sees på Bergen kommune sine hjemmesider: www.bergen.kommune.no eller ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner på grunnen:

5380000 30 BERGENHUS.

STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN 3 – Endelig vedtatt

arealplan

10.10.1983 190710745 100,0 %

5380600 30

BERGENHUS. GNR 167, STØLEN – LADEGÅRDEN – ROTHAUGEN,

REPSLAGERGATEN 1-5, REGULERINGSENDRING

3 – Endelig

vedtatt

arealplan

10.09.1990 190930262

< 0,1 %

(240,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

5380600 400 – Offentlig friområde < 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID Platype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

5380101 31 BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A 190710748

22.10.1987

5380105 31 BERGENHUS. STØLEN – LADEGÅRDEN –

ROTHAUGEN, HANS HAUGES GATE 22, DEL AV
BAKKEGATEN 6 -8 190710746 29.09.1987
5380103 31 BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN -
ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 32 190710750 06.11.1987
OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans eiendommen, -
sjekk punktrepresentasjon ikartet og planarkivsystem.

Kommuneplan:

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

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY1 99,9 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G
0,1 % Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Ladegården 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum
100,0 % Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpFareSone H390_3 Brannsmittle 100,0 %
Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 24,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen: PlanID

Bestemmelseområde Bestemmelsehjemmel Dekningsgrad
65270000 #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0
% Kommunedelplan(er):

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad
15750000 BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN
NORD

3 - Endelig vedtatt arealplan 19.02.2001 100,0 % Arealformål i
kommunedelplan:

15750000 1 - Nåværende 190 - Annet byggeområde 78,2 %
15750000 1 - Nåværende 610 - Veiareal 21,8 %
15750000 1 - Nåværende 170 - Friområder 0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID Restriksjonstype Dekningsgrad
15750000 14-9 - Område unntatt fra rettsvirkning 78,3 % Planer i
nærheten av eiendommen:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
5380500 30 BERGENHUS.
STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, KVARTAL 12 3
190930108
5200000 30 BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38
OG 39 3 -
71660000 35 Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken
mobilitetspunkt 1 202317345
65810000 34 BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL
ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-
EIDSVÅGTUNNELEN 3 202220562
65800000 35 BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL
ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN 3
202220561.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom Bygningstype Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
167/1745 139318560-1 Tilbygg Store sammenb. boligbygg på 3
og 4 etg. Igangsettingstillatelse 07.04.2022 202121389
167/1681 9510761-1 Ombygging Stort frittliggende boligbygg på 5
etg. el. mer Igangsettingstillatelse 26.06.2024 202411951
167/718 139315758-2 Ombygging Store sammenb. boligbygg på
3 og 4 etg. Igangsettingstillatelse 13.03.2024 202316974
167/300 139312155-1 Ombygging Store sammenb. boligbygg på
3 og 4 etg. Igangsettingstillatelse 06.10.2023 202314161
167/476 139313895-1 Tilbygg Store sammenb. boligbygg på 3 og
4 etg. Igangsettingstillatelse 12.01.2023 202220337 Konesjon
og odel: Det er ikke knyttet odel eller konesjonsplikt til

eiendommen.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

1917/910354-1/106 Erklæring/avtale

06.11.1917

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et skur Overført fra: 4601-167/441

Gjelder denne registerenheten med flere

1933/901712-1/106 Erklæring/avtale

10.10.1933

Bestemmelse om felles innkjørsel og felles gårds plass Overført fra: 4601-167/441

Gjelder denne registerenheten med flere

Disse servituttene antas å kun ha historisk betydning. Den innhentes derfor kun på forespørsel fra interessenter.

2000/1515-2/106 Erklæring/avtale

20.01.2000

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

2020/1172838-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2020 00:00

2000/1515-1/106 Seksjonering

20.01.2000

opprettet seksjoner:

snr: 7

formål: Bolig

sameiebrøk: 66/684

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 4, 5, 6, 7 og 8

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Disse kan sees hos megler.

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

Utleiadgang

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.

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 §15-6.

Informasjon om sameiet

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

Styregodkjennelse

Ervervet krever ikke godkjenning av borettslagets styre.

Diverse

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

Vedlikeholdet av hele byggets fasade ble utført i 2008.

Felles takterrasse er ikke godkjent som takterrasse av kommunen pga. mangelfull nødutvei. Den er derfor definert som en arbeidsplattform.

Det er også grunnen til at den alltid skal være avlåst. Det er kun seksjonseiere som har lov å benytte den. Andre må være i følge med seksjonseieren. Det er ikke anledning til å grille på "takterrassen". Det skal heller ikke stå igjen løse gjenstander på "takterrassen" etter bruk.

Ved overtakelse av seksjonen skal det følge med 3 nøkler til ytterdør, samt 1 nøkkel til "takterrasse". Ytterdør skal alltid være låst. Det samme skal "takterrassen" når den ikke er i bruk. Alle seksjoner har trappevask minst en gang i måneden. Snakk med nabo over gangen om hvilken måned som gjelder din seksjon. Trappevasken starter fra egen inngangsdør og ned til neste etasje. Nederste etasje vasker kun felles inngangsparti, -fra ytterdør til trappen.

Alle har fått bosspann av BIR. Ditt bosspann er merket med seksjonsnr i siste tallrekken over strekkoden som du finner på spannet.

Hver seksjon plikter å betale fellesutgifter i henhold til sin eierbrøk fordelt på årsbudsjettet. Det blir ikke sendt ut faktura på fellesutgiftene til sameiet. Seksjonseier må selv påse at fellesutgiftene blir betalt inn til rett tid. De skal betales inn den 1. i hver måned forskuddsvis.

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 bygnings-sakyndig 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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør 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 denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 og 2 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på vinduer, etasjeskille/gulv mot grunn, bad overflater gulv, bad sluk/membran og tettesjikt, bad sanitærutstyr og innredning, bad ventilasjon, bad tilliggende konstruksjoner, kjøkken overflater og innredning, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank og elektrisk anlegg. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

- Varierende alder på vinduer

(eldre/umerket mot byfjorden, 2008 mot gate).

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

- Tidspunktet for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold og vedlikeholdsintervall.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.

- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

- Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

- Stedvis knirk i gulv.

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.

Våtrom > 4.etg. > Bad. > Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler. Vurdering av avvik:

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

- Lokalt fall i dusjhjørne (under anbefalt), ellers framstår gulvet flatt.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 4.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i dusj.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Våtrom > 4.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Noe avskallinger på blandebatteri på vask.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med avviket.

- Tiltak utføres for å lukke avvik.

Våtrom > 4.etg. > Bad. > Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Selger har hatt luftavfukter i rommet.

Våtrom > 4.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 47,9% ved 20,5°C (disse målingene er innenfor normalen).

Til info:

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

4.ETG. > BAD.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det observerer merker inne i veggen, men det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Det er antatt at merkene er av eldre opprinnelse, da det ikke er registrert forhøyede fuktverdier. Merker bør kontrolleres jevnlig over en periode for å se at merkene ikke utvider seg

Kjøkken > 4.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning

Areal: 6,0 m².

Keramiske fliser på gulv,

malt plateledning på vegger og malt pusset himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

mrk:

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

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Stedvis svellinger i overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.

- Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:

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

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

- Deler av anlegg av eldre dato.

- Det er avvik i drenering fra rørskap.

Konsekvens/tiltak

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

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Drenering fra rørskap må utbedres.

- Eldre kobberrør må byttes for å lukke avvik.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner >

Varmtvannstank Varmtvannsbereder på kjøkken.

Volum: 76 liter. Produsert: 2018.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos EiendomsMegler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr

9 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke komplett, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke Bergen kommune og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Kristoffer Bjerk Hansen, datert 03.12.2024.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlegg

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

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Planinformasjon fra kommunen
- Basiskart

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

Finansiering

EiendomsMegler 1 tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

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

Ansvarlig Megler

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist Trude Gunnlaugsson Mobil 48 88 84 01

E-post tgg@kapa.no

EiendomsMegler 1
Vestkanten Eiendomsmegling AS
Lyderhornsveien 351, 5881 Bergen
Org.nr: 995601508
www.kapa.no

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

Sist oppdatert: 04.12.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Ladegårdsgaten 18, 5033 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 167, bnr. 441, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 11.11.2024 Rapportdato: 03.12.2024 Oppdragsnr.: 20334-1936 Referansenummer: SD2899
Autorisert foretak: Bjerk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Norsk takst

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



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

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

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

Bjerk Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Tre-roms selveierleilighet i 4. etg.
Tilhørende bod i u.etg. på 5,4 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1930 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasade:

Yttervegger med pussete og malte overflater.

Tak:

Saltak.
Takkonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Malt dørblad med 35 db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
- Dørtelefon i entré.
Ytterdør: Malt dørblad B-30 brannkvalitet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré: Parkett på gulv, teglstein og malt platekledning/mur på vegger og malt pusset himling.
- Gang: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt pusset himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, mdf panel og malt mur på vegger og malt pusset himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, mdf panel på vegger og malt pusset himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt pusset himling.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-gang.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:
Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i himling.
Slukrenne i dusj.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Areal: 6,0 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og malt pusset himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.
- Stoppekran på bad.

Avtrekk:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på kjøkken.
Volum: 76 liter. Produsert: 2018.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 32 ampere.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad, gang og stue.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

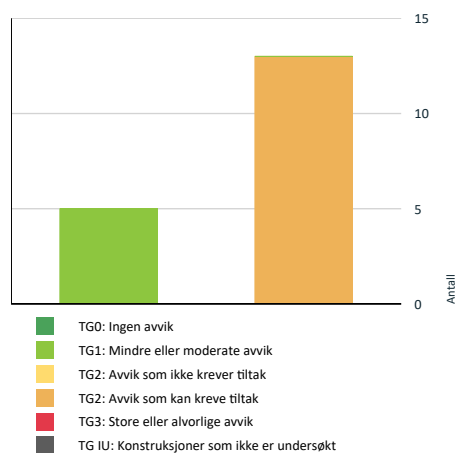
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke gjennomgått tegninger for dette prosjektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Våtrom > 4.etg. > Bad. > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 4.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 4.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 4.etg. > Bad. > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 4.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 4.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1930

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Leiligheten har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering vinduer:	Vinduene er fra 2008 og 1980.
Modernisering tak:	Ganske sikkert på det, men har ingen dokumentasjon.
Modernisering bad:	2007: Badet ble pusset opp i 2007. Våren 2022: Byttet ut dusjsett, servant og servantbatteri av Rørleggermester J. Øvrebø. (Ifg. tilstandsrapporten 2022)
Modernisering kjøkken:	2007: Oppgradert av tidligere eiere. - Vann installasjon er fra 2007. 2022: - Byttet blandeblender på kjøkken av Rørleggermester J. Øvrebø. (Ifg. tilstandsrapporten 2022)
Modernisering innvendige overflater:	2022: Revet og rettet gammelt gulv, lagt nytt gulv, montert 2 innerdører, satt opp 2 nye vegger og gjort listverksarbeider (gulv, tak, rundt dører, etc.) fra Bergen Tømrer og Snekkerservice AS. (viser til boligmappen).
Modernisering rør og VVB:	2007: Skiftet av tidligere eiere. Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2007. Varmtvannsbereider er fra 2018 /2019. Installert med aquastop av Rørlegger Mjelde. (Ifg. tilstandsrapporten 2022)
Eier opplyser:	2019: Riving av gammel peis ved Smart Varme og installasjon av nytt ildsted ved Bergen Varmesenter. 2021: Ny komfyр og montering av støpsel til komfyр ved skousen. Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Isolerglass i trekarmer.
- Varierende alder på vinduer (eldre/umerket mot byfjorden, 2008 mot gate).

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.
 - Tidspunktet for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold og vedlikeholdsintervall.

TG 1 Dører

Ytterdør: Malt dørblad med 35 db lydskvalitet og B-30 brannkvalitet.
- Dørtelefon i entré.
Ytterdør: Malt dørblad B-30 brannkvalitet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Rom:
- Entré: Parkett på gulv, teglstein og malt platekledning/mur på vegger og malt pusset himling.
- Gang: Parkett på gulv, MDF panel på vegger og malt pusset himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, MDF panel på vegger og malt pusset himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, MDF panel på vegger og malt pusset himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt pusset himling.

Generelt:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvis knirk i gulv.

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.

Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

mrk:

Innvendig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Utvendig del er ikke inspisert/vurdert, da utvendige felles bygningsdeler ikke vurderes på sameier/borettslag med over fire enheter.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-gang.

VÅTROM

4. ETG. > BAD.

Generell

Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Stukrenne i dusj.

mrk:

- Ved befaring var det montert luft avfukter i rommet.

Tilstandsrapport

4.ETG. > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

4.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Lokalt fall i dusjhjørne (under anbefalt), ellers framstår gulvet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

4.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i dusj.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe avskallinger på blandedbatteri på vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Tiltak utføres for å lukke avvik.

4.ETG. > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Selger har hatt luftavfukter i rommet.

4.ETG. > BAD.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 47,9% ved 20,5°C (disse målingene er innenfor normalen).

Til info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det observerer merker inne i vegg, men det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er antatt at merkene er av eldre opprinnelse, da det ikke er registrert forhøyede fuktverdier. Merker bør kontrolleres jevnlig over en periode for å se at merkene ikke utvider seg.

KJØKKEN

4.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 6,0 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og malt pusset himling. Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Inneholder: Laminert benkeplate, komposit vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

mrk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje/grad.

Tilstandsrapport

- Stedvis svellinger i overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

4.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.
- Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Deler av anlegg av eldre dato.
- Det er avvik i drenering fra rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Drenering fra rørskap må utbedres.
- Eldre kobberrør må byttes for å lukke avvik.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- #### Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på kjøkken.
Volum: 76 liter. Produsert: 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapp i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurs fortegnelse og sikringskapp framstår noe uoversiktlig, derfor ikke videre beskrevet.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad, gang og stue.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja så langt selger vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Årstall: 2008 / 2018 / 2019 / 2020 / 2022:

Utførte arbeider av forskjellige fagfolk:
Rutedal Elektro, GK Elektro, Elektro Partner, Fag Elektrikeren.

Samsvarserklæring er framvist for deler av arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Skumapparat fra 2019, opplyst skal byttes før salg.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

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

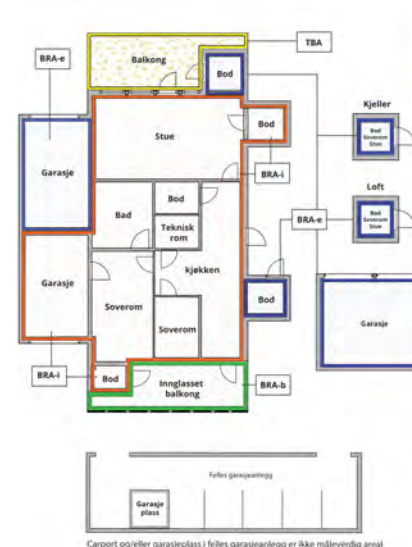
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldioffo, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	--

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.		5		5	
4.etg.	68			68	
SUM	68	5			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Bod.	
4.etg.	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre: 3,5 m².
- Gang: 12,6 m².
- Sov 1: 11,7 m².
- Sov 2: 10,0 m².
- Stue: 15,4 m².
- Kjøkken: 6,0 m².
- Bad: 4,4 m².

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

Tilhørende:

- Bod u.etg: 5,4 m².

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke gjennomgått tegninger for dette prosjektet.

Brannceller

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

Ja Nei

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Caroline Pisani Ekeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	441		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ladegårdsgaten 18

Hjemmelshaver

Caroline Pisani Ekeli & Michel Buerki.

Eierandel

66 / 684

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Bergen Sentrum. Beliggenhet med utsikt over omkringliggende områder. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og næringsbygg.

Kort vei til Bergen sentrum med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla. byfjellene og flere parkområder i bydelen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Varegg IL som holder til på Stemmemyrn og Mulebanen, samt Vikinghallen og Lehmkuhlhallen i nærheten. Samt skoler og barnehager som Christi Krybbe skole, Kyrre skole, Danielsen Videregående Skole, Rothaugen skole, UIB, NHH, BI og HIB.

Adkomstvei

Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (15750000).
Planid: 15750000.
Saksnummer: 199614460.
Planens navn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt) *
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (5380000).
Planid: 5380000.
Saksnr: 190000834.
Planens navn: BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Stadfestet).
Vedtak i kraft: 10.10.1983.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Ladegården.
Valgkrets: Rothaugen valgkrets.
Kirkesogn: Bergen domkirke.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse.

Parkering

Opplyst soneparkering i område.

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

1917/910354-1/106 06.11.1917
ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 167 BNR: 441
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et skur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1933/901712-1/106 10.10.1933
ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 167 BNR: 441
Bestemmelse om felles innkjørsel og felles gårdsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/1515-2/106 20.01.2000
ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger			Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til brukere, 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 bygningsakkynndiges 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 slitasje. Straksiltak 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 Rapportensammendrag 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 nedsett 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 erfaringstill 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 tjenesteteyer.

PREISERINGER

• 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkynndiges 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 byggede tegnninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkynndig 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. Bygningsakkynndig 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 bygningsakkynndig 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 sne 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 insiden 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:** Byggverkets 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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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, uforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** 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 oppas 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 inglasset 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.

• **Arealet 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 eierseksjonsloven 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 bygningsakkynndiges 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

IVerdi AS, bygningsakkynndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkynndig 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/SD2899>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Ladegårdsgaten 18, 5033 BERGEN

02 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ladegårdsgaten 18	Ladegårdsgaten 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

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.

Hele tiden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Buerki, Michel

Medselger

Ekeli, Caroline Pisani

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Dusjsett, etc.

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier opplyser: Byttet ut dusjsett, servant og servantbatteri. Også bettet blandedebatteri på kjøkken.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Jan Øvrebo

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Varmtvannsbereider og Aquastop

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installering av varmtvannsbereider og aquastop

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Mjelde

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Vinduene, Tak og Yttervegg

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Vinduene er fra 2008 og 1980 tallet. Det er og gjort arbeid på tak og ytterveggene siden huset var bygget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Tilkobling Varmtvannsbereider

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tilkobling av varmtvannsbereider

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fag Elektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Ledninger, Stikkontakter, Brytere, Taklamper

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Trukket nye ledninger til stikkontakter og lysbrytere, og montert stikkontakter og brytere, i forbindelse med endring av romløsning i leiligheten. Installert taklamper i stue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Partner

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Gulvvarme

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Installert Gulvvarme i stue

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Taklamper og Stikkontakt

10.4.2 **Årstall**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet taklamper på kjøkken og bad, montert stikkontakt p'bad. Byttet stikkontakt i stue.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rutledal Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**





Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Gulvvarme i stue

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GK Elektro

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

- Riving av agemmel peis ved Smart Varme, Desember 2019.

- Installasjon av nytt ildsted ved Bergen Varmesenter, Desember 2019.

- Mur fra skorsteinsløp på hovedsoverom har ikke vært synlig. Dette har blitt kommentert ved rutinemessig branntilsyn i desember 2019. Utbedret i januar 2020.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i blokken, inkl. leiligheten. Hele blokken ble behandlet av skadedyrfirma Rentox i Juli 2021. Ingen observasjon av skjeggkre i etterkant.

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?

Skjeggkre i blokken, inkl. leiligheten. Hele blokken ble behandlet av skadedyrfirma Rentox i Juli 2021. Ingen observasjon av skjeggkre i etterkant.

Op: Maur i sokkelleilighet. Dtte blir behandlet av leilighetene som er påvirket av det.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Avretting av gulvet er utført av faglært tømmer (Bergen Tømmer og Snekkerservice AS) i Januar 2020. Parkett lagt for egen innsats av tidligere eier i Januar 2020.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny komfyr og montering av støpsel til komfyr ved Skousen, Juni 2021

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 94320094

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ekeli, Caroline Pisani	2024-12-02	Buerki, Michel	2024-12-02
Identification		Identification	
 Ekeli, Caroline Pisani		 Buerki, Michel	



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/441/0/7
Adresse: Ladegårdsgaten 18, 5033 BERGEN



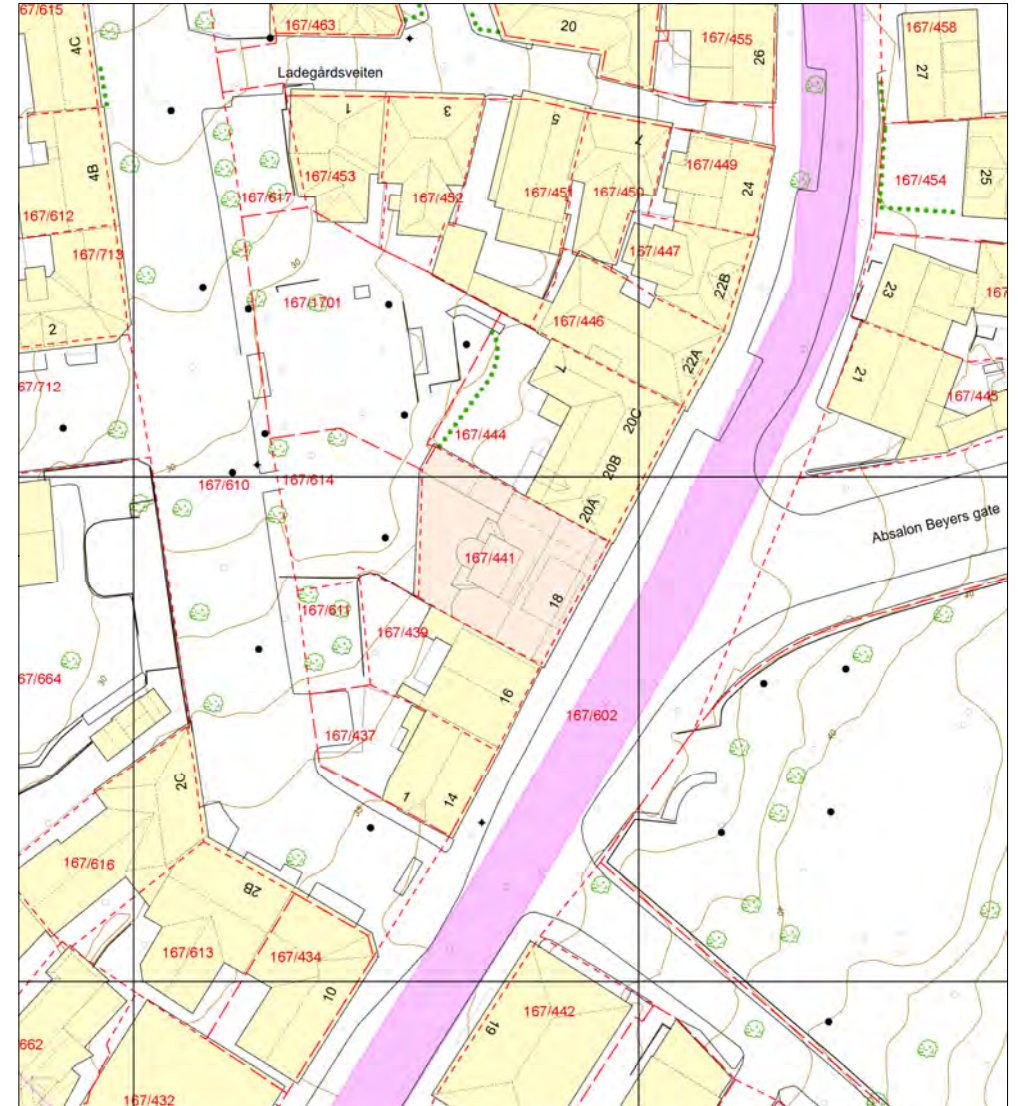
Egenerklærings skjema

Signed by:

Ekeli, Caroline Pisani
Buerki, Michel

02/12-2024
15:16:43
02/12-2024
14:55:46

BANKID
BANKID



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/441/0/0
Utlistet 27. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261209416	Grunneiendom	0	Ja	240,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	100,0 %
5380600	30	BERGENHUS. GNR 167, STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, REPSLAGERGATEN 1-5, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.09.1990	190930262	< 0,1 % (240,9 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5380600	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380101	31	BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A	190710748	22.10.1987
5380105	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, HANS HAUGES GATE 22, DEL AV BAKKEGATEN 6 - 8	190710746	29.09.1987
5380103	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 32	190710750	06.11.1987

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortetningsone	BY1	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	La degården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
--------	-------------	-------------	--------------

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	78,2 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	21,8 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	78,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5380500	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, KVARTAL 12	3	190930108
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1745	139318560-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	07.04.2022	202121389
167/1681	9510761-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	26.06.2024	202411951
167/718	139315758-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	13.03.2024	202316974
167/300	139312155-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	06.10.2023	202314161
167/476	139313895-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	12.01.2023	202220337

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. november 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER

- boliger
- forretning, kontor
- industri
- offentlig bygning
- allmenninglig formål
- bolig/forretning

TRAFIKOMRÅDER

- kjørefelt / parkering
- gangvei / fortau

FAREOMRÅDER

- stop

FRIMRÅDER

- park / lektplass

SPECIALOMRÅDER

- bevaringsområder

FELLESOMRÅDER

- felles lekkeområde
- felles gjennomgang / romningsvei
- felles avkjørsel / parkering

STREKSYMBOLER M.V.

- planens begrensning
- grense for reg. formål
- byggegrense
- ny bygning
- bygn. som foreslås revet
- areafjellt
- største tillatte gesimshøyde
- parkering i underetasje
- annen fra kommunensdrøm

FORNYELSEOMRÅDER

1538 01 00 endringssone

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGNINGSBYSTYRE	BYGNINGSBYSTYRE
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09.09.1986	27.10.1986
1538 01 05	Mans Haugesgt. 22 m	12.08.1986	
1538 00 03	Baglergaten 1-5 m m	10.11.1987	
1538 01 01	Mans Haugesgt la	22.10.1987	
1538 01 02	Reiselagergaten 1-5	24.11.1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m m	06.11.1987	
1538 01 04	Del av Skutrevikv 23 m m	10.05.1988	
1538 01 06	Kroyssel Nye Sandviks/ Helgesensgt	09.06.1988	

Fullmaktsendebok

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING



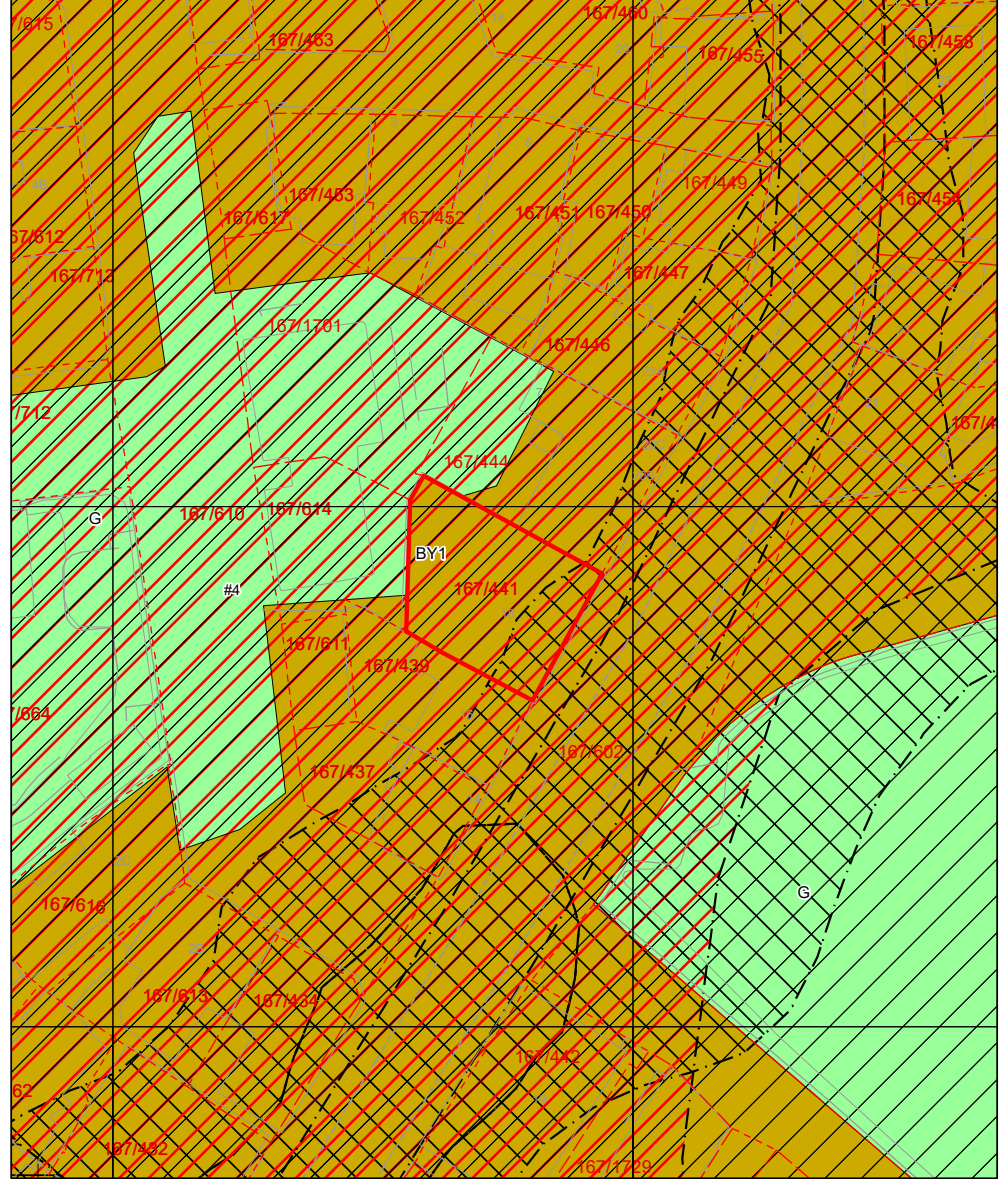
BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/441/0/0
Dato: 27.11.2024 Adresse: Ladegårdsgaten 18

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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Båndleggingszone		Grønnstruktur
	Faresone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

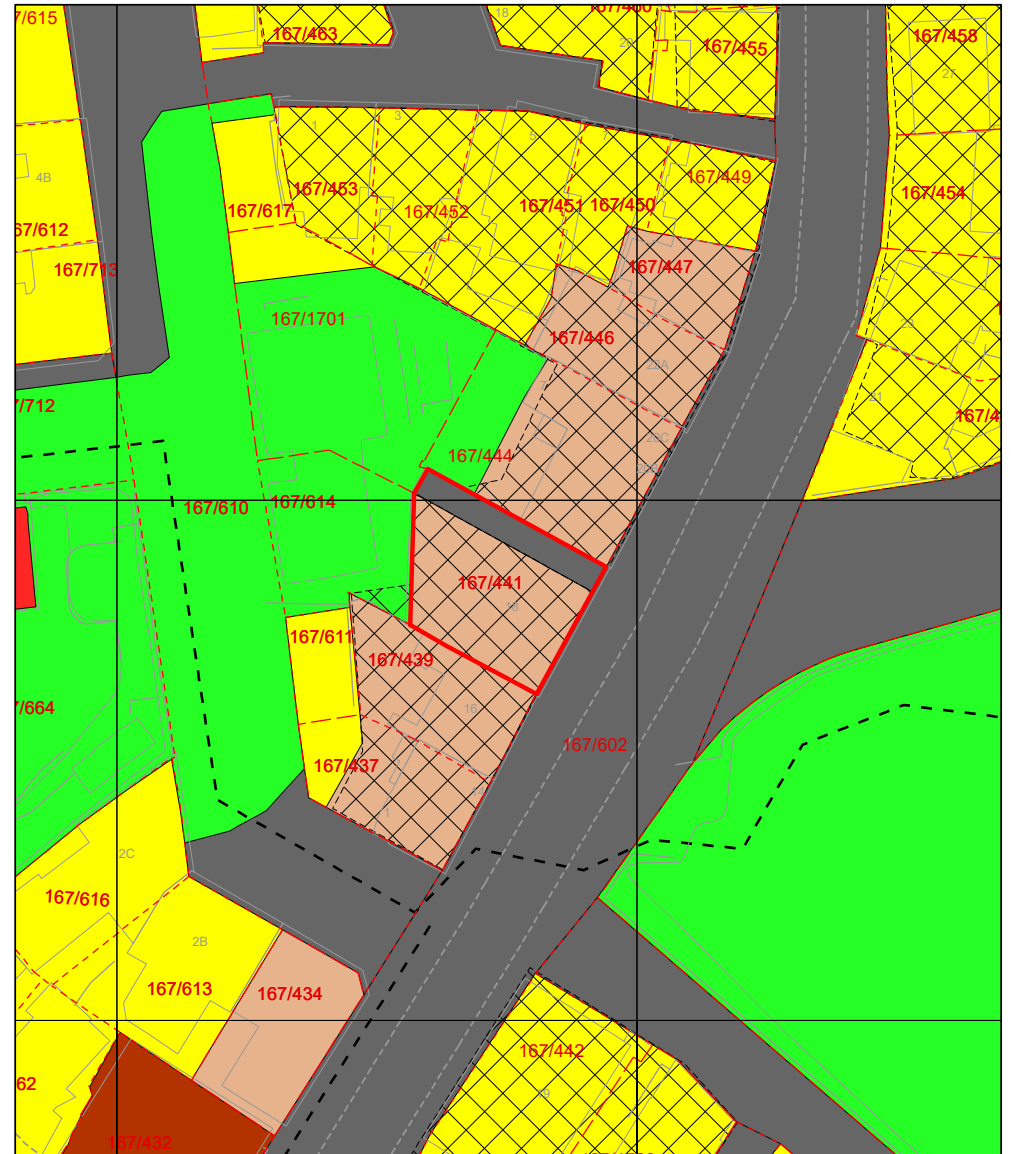
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/441/0/0
Dato: 27.11.2024 Adresse: Ladegårdsgaten 18













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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Hovedturveg, nåværende	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Offentlig bebyggelse (N)
	Unntatt rettsvirkning		Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
			Friområde (N)
			Annet byggeområde (N)
			Vegareal (N)

VEDTEKTER FOR SAMEIET LADEGÅRDSGT. 18

1. Formål

Sameiet Ladegårdsgt. 18 består av 5 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Eiendommen gnr 167, bnr. 441 i BERGEN kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eierens felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om ciersseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er basert på seksjonens innbyrdes areal.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 uker frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, berunder spørsmålet om utførelse av arbeidet som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

6. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Budskjema for

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

EiendomsMegler 

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.

Legitimasjonskontroll

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

Fremgangsmåte ved budgivning:

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 000



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank **1**
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no