LADEGÅRDSGATEN 32

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Tegninger 1957
Tegninger 1920
Byggetillatelse altan
Basiskart
Planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter.
Ladegårdsgaten 32, 5033 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 470

Sum areal alle bygg: BRA: 500 m² BRA-i: 331 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14713-1724 **Referansenummer:** GY2123

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

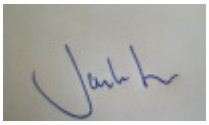
Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, er utdannet som Byggmester, Eiendomsmegler og godkjenninger fra Norsk Takst.
Som medlem i NT leveres faglig takst- og tilstandsrapporter godkjent for private.
Velkommen for en prat om ditt prosjekt.

Takstmann tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjons rapporter.
- Konsulent tjenester som overtagelse av eiendom.
- Energirådgiver
- Energimerking.



Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen

Uavhengig Takstingeniør

jarle@jjtakst.no

952 65 830

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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-iVerdi).

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Denne boligen er oppført i 1880 og på dette tidspunktet var det få gjeldende byggeforskrifter og bygningslov i dette området. Bygget skal måles mot gjeldende normal byggeskikk fra byggeår.

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk fra 1880 enn bygninger oppført etter dagens krav.

For detaljer om bygget se rapporten sine enkelt punkter.
Bygget har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger, og de fleste bygningsdeler trenger oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter. - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 1- lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser.
Veggene har trepanel, pusset gråstein, plankevegg, malt tapet, malt murstein
Innvendige tak har trepanel, malte flater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspiper, tre piper.
Peisovner i flere leiligheter.

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsleilighet.
Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Badet er utstyrt med wc, vask og dusjhjørne.

Bad/vaskerom i H0202
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom i H0201
Veggene har baderomsplater og malt taper.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad i H0103
Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Stråleovn på vegg.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad/vaskerom I H0102
Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Badet er utstyrt med wc, vask og dusjhjørne.
Plass til vaskemaskin.

Bad i H0101
Bad med skifer på gulv og på vegger.
Badet er utstyrt med wc, vask og dusjhjørne.
Stråleovn på vegg.
Naturlig ventilasjon.

Vaskekjeller
Eldre vaskekjeller.

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning (loftsleilighet) som er håndmalt, med sink vask/ benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk som går ut på kaldloft.

Kjøkkenet i H0202 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i H0201 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt på kjøkkenventilator.

Kjøkkenet i H0103 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i H0102 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i H0101 har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ett bad har rør i rør opplegg.
Avløpsrør av plast/jern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Flere varmtvannstanker i bygget.

Flere sikringsskap i bygget, med et hovedskap ved inngangsdør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter.

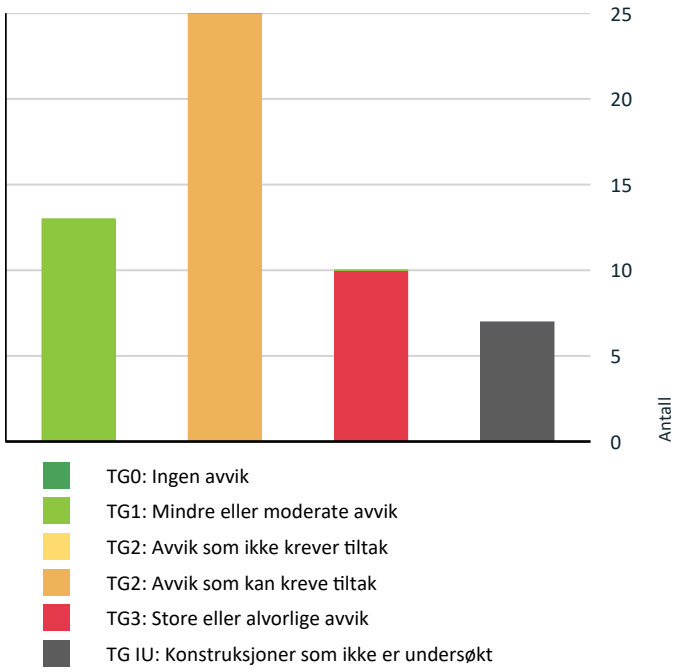
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/ byggesak for bygget er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert av takstmann.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

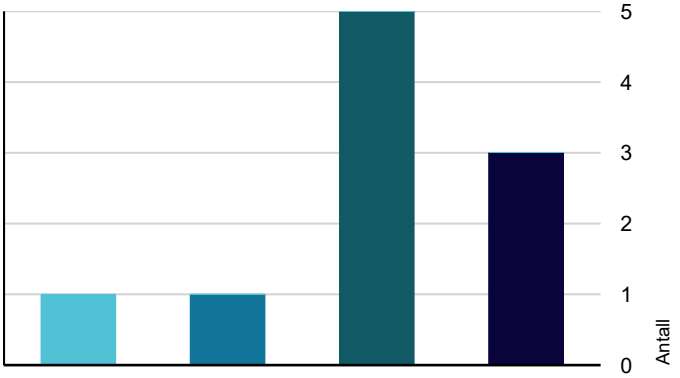
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke kunne komme med supplere opplysninger til takstmann.
Takstmann har ikke vært inne i alle rom, noen låste boder og noen overflater var dekket av ting.
For verdifastsettelse av bygget anbefaler takstmann bruk av leiepriser, på grunn av taksmann sitt forbehold om areal.
Rapporten er utformat etter mal fra "forskrift til avhendingslova" med noen unntak.
Vanskelig for takstmann og kunne si hvilke tekniske anlegg som tilhører en spesifikk leilighet, gjelder elektrisk og vann.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Loftsetasje leiligehet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje leiligehet > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje H0202 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje H0102 > Bad/vaskerom > Generelt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje H0101 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftsetasje leiligehet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje H0202 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje H0201 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje H0103 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje H0102 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > Loftsetasje leiligehet > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje H0202 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje H0202 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje H0201 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje H0201 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje H0201 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje H0201 > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje H0103 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje H0103 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje H0103 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje H0103 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje H0103 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER.



Byggeår
1880

Kommentar
jf eier

Anvendelse
Bolighus på fire etasje.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Påbygg	Takstmann har ikke fått opplyst årstall.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, og vurdert i henhold til alder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra ark er ført ut på takflaten, dette fører til konsentrert vann på deler av taket, som øker punktbelastningen av vann.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning.
Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musbånd.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hvit belegg på sutak, ikke testet om det er sopp.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Relativ luftfuktighet må ned på loft.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Loft over tilbygg



Hvit belegg på sutak, en bør få ned RF på loft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 1- lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Malingsflass på foringer.
Øvre vannbord mangler metallbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser.
Veggene har trepanel, pusset gråstein, plankevegg, malt tapet, malt murstein
Innvendige tak har trepanel, malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

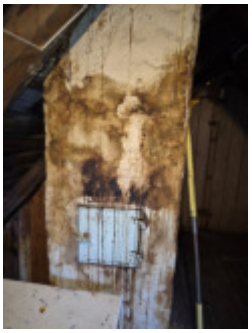
Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper, tre piper.
Peisovn i leilighet i loftsetasjen i spisestue.
Peisovn i leilighet H0201.
Peisovn i leilighet H0202.
Peisovn i leilighet H0102.
Peisovn i leilighet H0103.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i overflate.
• Det er påvist sotskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Pipa må rehabiliteres.
• Pipa må pusses/behandles.



Pipe på tilbygg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

VÅTROM

LOFTSETASJE LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Helhetsvurdering av bad.
Det er ikke utført en detaljert analyse, men en helhetsvurdering basert på tidligere standarder.
-Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.
-Råte på vegger.
-Sprekk i belegg.
- Utbuling i baderomsplater.
- Dør i våtsone.
- Feile fallforhold.

Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Badet er utstyrt med wc, vask og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFTSETASJE LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg.

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannbelastningen på våtrommet. Løsningen fører til mindre belastning av fuktighet og kan redusere avvik som takstmann leter etter på befaring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk

Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Takstmann har ikke inspisert sluk, på grunn av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE H0202 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier. Rør er synlig på baksiden, dvs i felles gang.

Tilstandsrapport

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt taper.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er tegn på fuktskader nederst på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Tilnærmet flatt gulv og sluk er nærmt dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE H0201 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk, noe høyere verdi nederst på veggplatene.

1. ETASJE H0103 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE H0103 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

1. ETASJE H0103 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Stråleovn på vegg.
Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE H0103 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE H0103 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE H0103 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE H0103 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

1. ETASJE H0102 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generelt

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Helhetsvurdering av bad.
Det er ikke utført en detaljert analyse, men en helhetsvurdering basert på tidligere standarder.
-Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.
-Sprekk i belegg.
- Dør i våtsone.
- Feile fallforhold.

Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Badet er utstyrt med wc, vask og dusjhjørne.
Plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE H0102 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

1. ETASJE H0101 > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Helhetsvurdering av bad.
Det er ikke utført en detaljert analyse, men en helhetsvurdering basert på tidligere standarder.
- Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.
- Eldre sluk, svak plassering.
- Ikke fagmessig utført, en overflateoppussing av ukjent opprinnelse.
- Dør i våtsone.
- Feile fallforhold.

Bad med skifer på gulv og på vegger.
Badet er utstyrt med wc, vask og dusjhjørne.
Stråleovn på vegg.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE H0101 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk med forhøyete verdier.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskekjeller, med delvis opphugget gulv .

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LOFTSETASJE LEILIGEHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning som er håndmalt, med sink vask/ benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

LOFTSETASJE LEILIGEHET > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk som går ut på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke.

Er ført opp på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE H0202 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Noen småskader på innredningen.

2. ETASJE H0202 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE H0201 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Komfyrvakt på kjøkkenventilator.

2. ETASJE H0201 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE H0103 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE H0103 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE H0102 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE H0102 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE H0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE H0101 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ett bad har rør i rør opplegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Rørskap til H0202 sitt bad.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Loftleilighet sin varmtvannstank i bod ca 100 liter fra Høiax, koblet til strøm via skjøteledning. Ukjent alder.
H0202 sin varmtvannstank i bod fra oSo ca 116 liter, koblet til strøm via stikkontakt, fra 2011 produksjonsår på produkt . Sikret med aquastopp.
H0101 sin varmtvannstanken er på ca 198 liter fra oSo plassert på gulv i kjeller, fra 2014 produksjonsår på produkt .
H0102 sin vamtvannstank er fra oSo og koblet til strøm via stikkontakt, plassert på bad. Ukjent alder.
To tanker i kjeller. En oSo på 198 liter fra 1990 og en Hotwater med ukjente data.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtannstank bør være koblet direkte til strøm, og spesielt ikke med skjøteledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Sjekke det elektriske, og følge råd fra fagmann/ elektriker.

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.

Flere sikringsskap i bygget, med et hovedskap ved inngangsdør.
BKk var på kontroll i 2022 i tre leiligheter, med avvik. Avvikene er utbedret av Kjell Hansen Elektro AS med faktura datert 13.06 2022

Spørsmål til eier

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Takstmann anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget, på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer og alder på anlegget.

Generell kommentar

Takstmann anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget, og tiltak kan bli nødvendige.

Tilstandsrapport



Sikringsskap til H0202.



Sikringsskap til loftsleilighet og H0201.



Sikringsskap til H0101.



Sikringsskap i gang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygget har ikke anbefalt fall fra byggningskropp for å lede bort overvann, anbefalt er fall 1:50 tre meter ut fra bygg.
Konstruksjonen tillater fuktgjennomgang.
Det var ikke vanlig med grunnmursplast og drensrør for å lede bort vann og fuktighet i byggeåret.
Ikke plast i gulvkonstruksjon.
Synlig fukt på deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

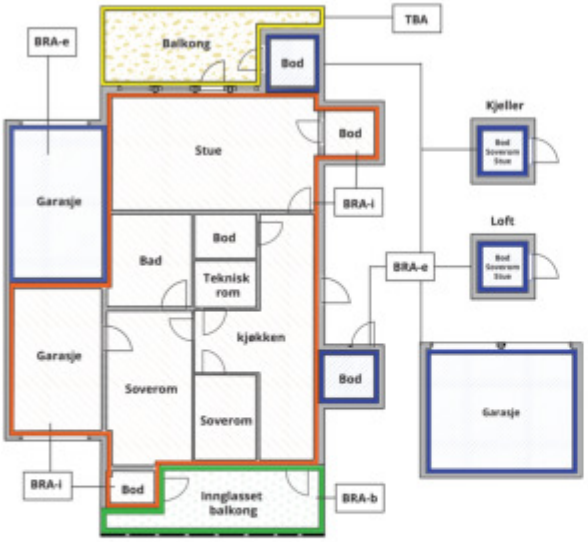
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Tørkeloft øverst					
Loftsetasje leiligehet	59			59	
Loftetasje felles		8		8	
2. etasje H0202	95			95	
2. etasje H0201	43			43	
2. etasje felles		15		15	
1. etasje H0103	44			44	
1. etasje H0102	45			45	
1. etasje H0101	45			45	
1. etasje felles		22		22	
Kjeller		124		124	
SUM	**331**	**169**			
SUM BRA	**500**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Tørkeloft øverst		Uinnredet loft	
Loftsetasje leiligehet	Gang, Stue, Soverom, Spisestue, Kjøkken, Bad, Bod		
Loftetasje felles		Hall m/trapp, Bod, Uinnredet loft	
2. etasje H0202	Gang, Stue/kjøkken, Kontor, Soverom, Gang 2, Bad/vaskerom		
2. etasje H0201	Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Soverom		
2. etasje felles		Hall m/trapp	
1. etasje H0103	Stue, Soverom, Kjøkken, Bad		
1. etasje H0102	Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom		
1. etasje H0101	Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
1. etasje felles		Hall m/trapp	
Kjeller		Flere boder og kjellerrom, Tidligere leilighet, Vaskekjeller	

Kommentar

Tørkeloftet som ligger øverst er ikke målbart på grunn av takhøyde.
Ca 2 meter til møne. Gulvarealet er ca 30 m²
Loft tilbygg 1,9 meter til møne og et gulvareal på ca 34 m²
Takhøyde i stue på H0202 er ca 2,48 meter og takhøyde i H0201 målt på kjøkken er ca 2,57 meter
Takhøyde i H0102 målt på kjøkken ca 2,34 meter
Takhøyde i kjeller i gang er målt til ca 2,42 meter og 2,2 meter, dvs litt forskjellige høyder i kjeller.
Takstmann har fått opplyst at det var en hybel i kjeller som er revet, denne var på omtrent 25 m²

Merk- vurdering av areal.
NS-3940:2023 er ikke eksplisitt tilpasset denne typen boliger, og vurderingene som fremkommer i rapporten er dermed basert på en skjønnsmessig vurdering.
Trapperom og gang mellom etasjene/rommene er inkludert i rapporten som BRA-e. Arealet inkludert, ettersom bygningen ikke er seksjonert eller oppdelt i andeler/aksjer, og skal selges som en enhet.
Kjeller som BRA-e.
Det presiseres at ved endring av boligens bruk eller seksjonering, kan også arealene endres i henhold til gjeldende regelverk og krav til oppmåling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det er avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, vegger utenfor vinkel, siktlinjer, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Takstmann anbefales 3d skanning av boligen, for å få en mer nøyaktig angivelse av arealangivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger/ byggesak for bygget er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter, som bygget ikke vil innfri.
Flere dører er uten brannklasse og en har brukt panel på vegger i trappeganger. Ikke brannhemmende maling på trapper mm.
Takstmann anbefaler en gjennomgang med fagmann på det branntekniske område, gjerne med spesialkunnskap om trebygg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde på steder i bygget.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter.	367	133

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	470		0	325.2 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Ladegårdsgaten 32

Hjemmelshaver
Olsen Kjell-Aage

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygget ligger i Sandviken med gode solforhold og en er på gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Om tomten

Tomten er i hovedsak bebygd med en liten hage.

Oppvarming

Elektrisk, panelovner på diverse rom.
Vedovn i leilighet i fem leiligheter.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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 forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• 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 godkjennelse 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GY2123

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.

74250181

Selger 1 navn

Frida Olsen Engedahl

Gateadresse

Ladegårdsgaten 32

Poststed

Bergen

Postnr

5033

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kjell-Aage Olsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kjell-Aage Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250181

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250181

E-Signing validated

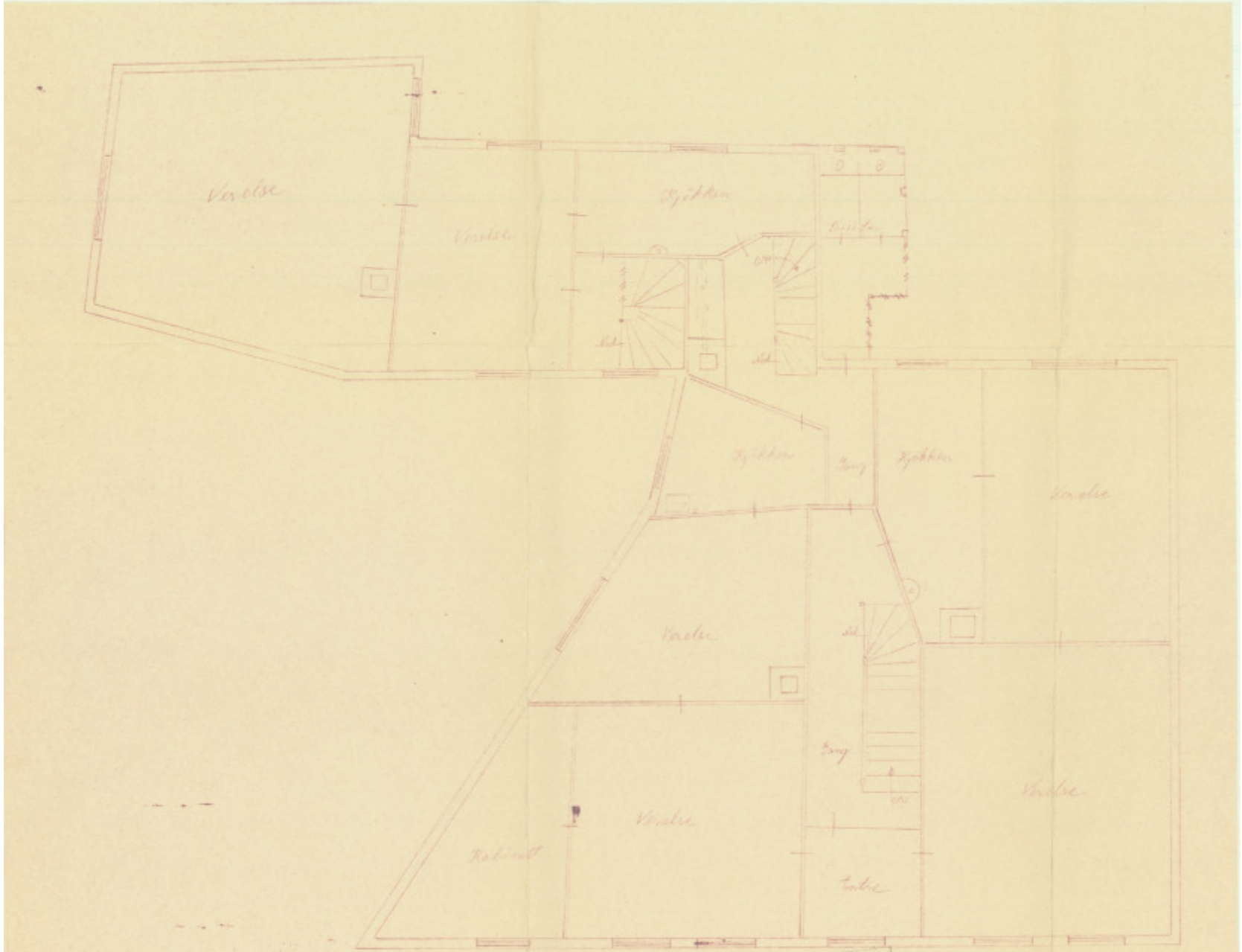
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Olsen Engedahl	269401f824873406cfb036 35642567521aa07a49	24.04.2025 10:21:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

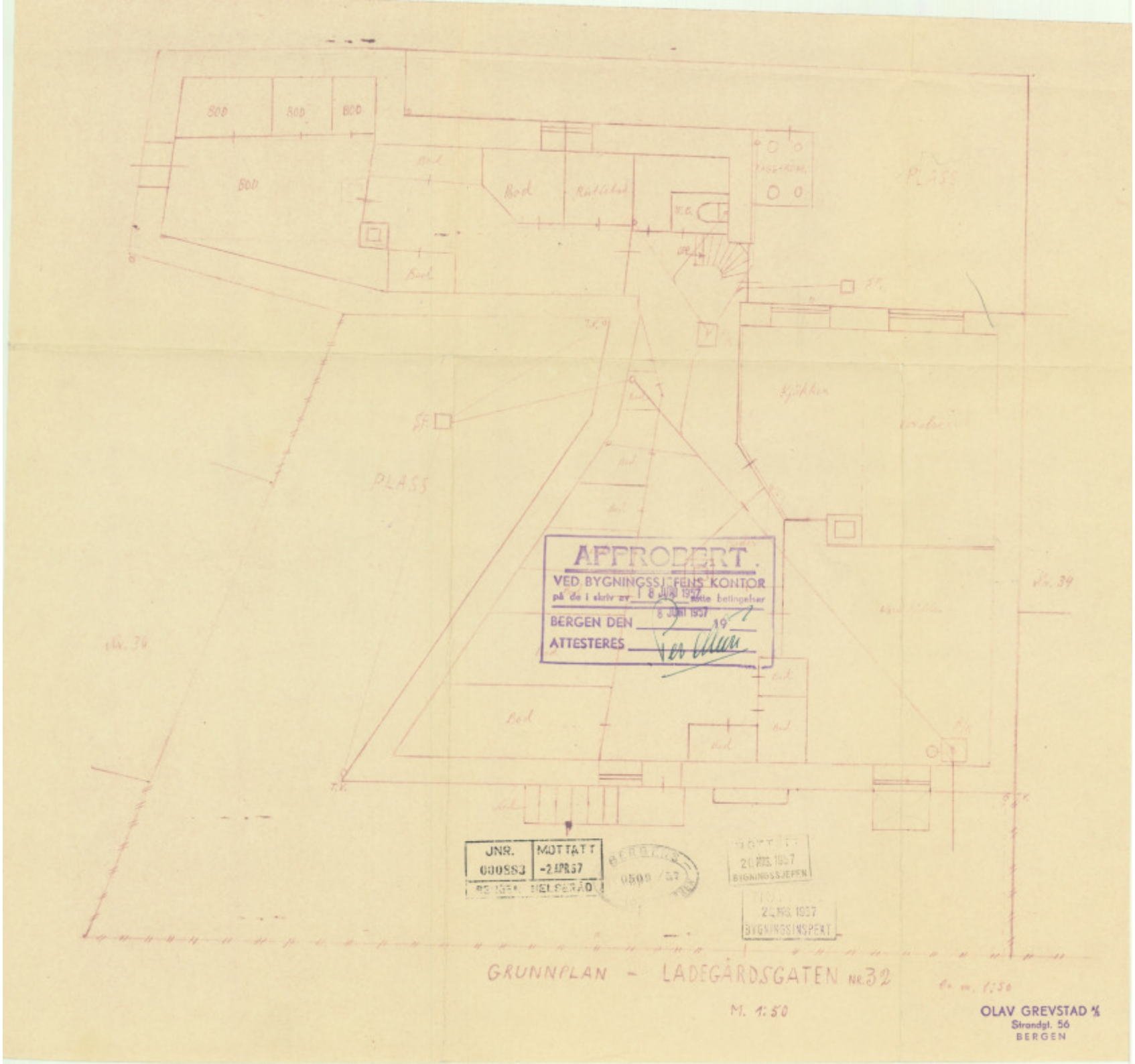
Document reference: 74250181

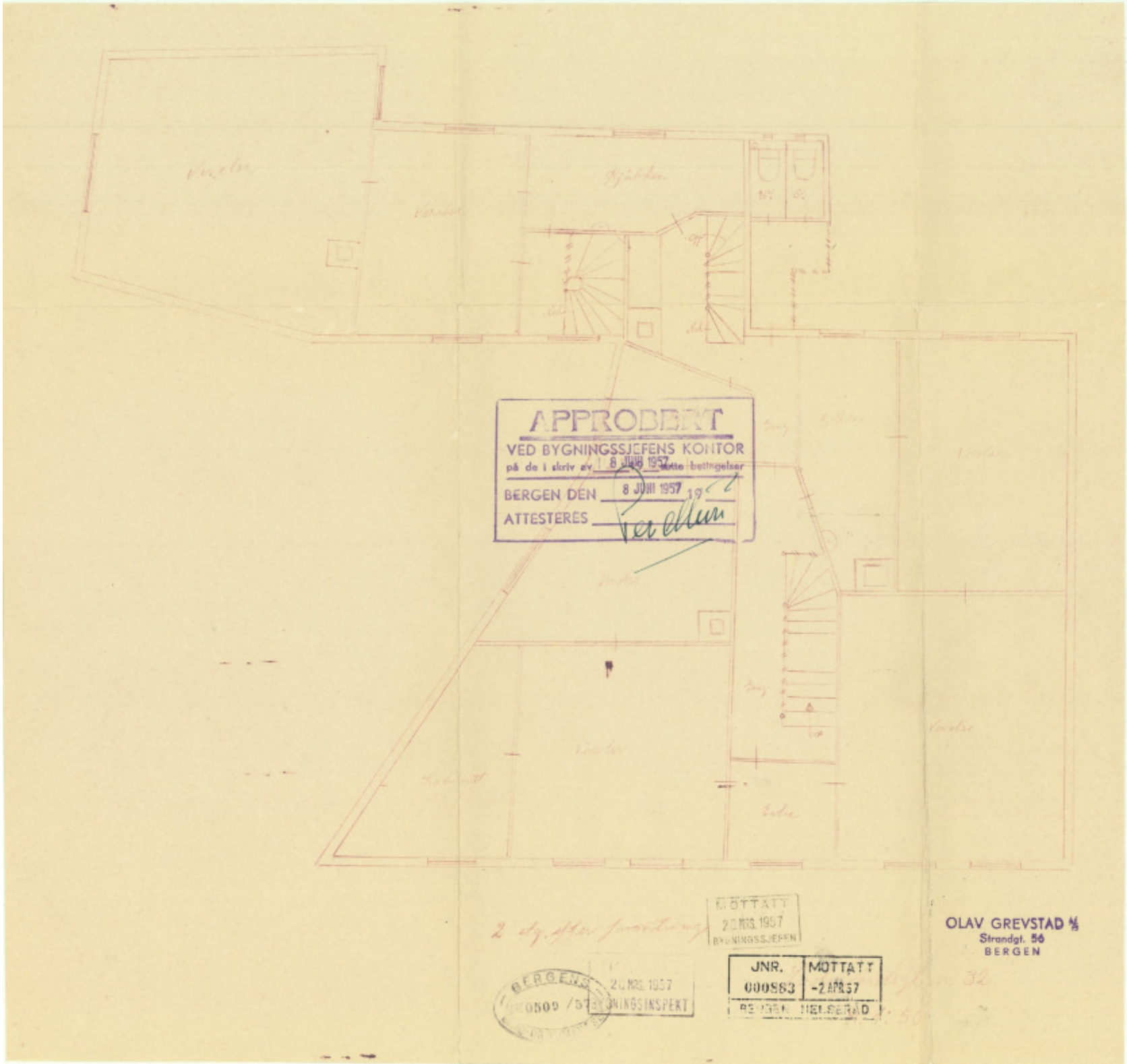
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TEGNINGER 1957

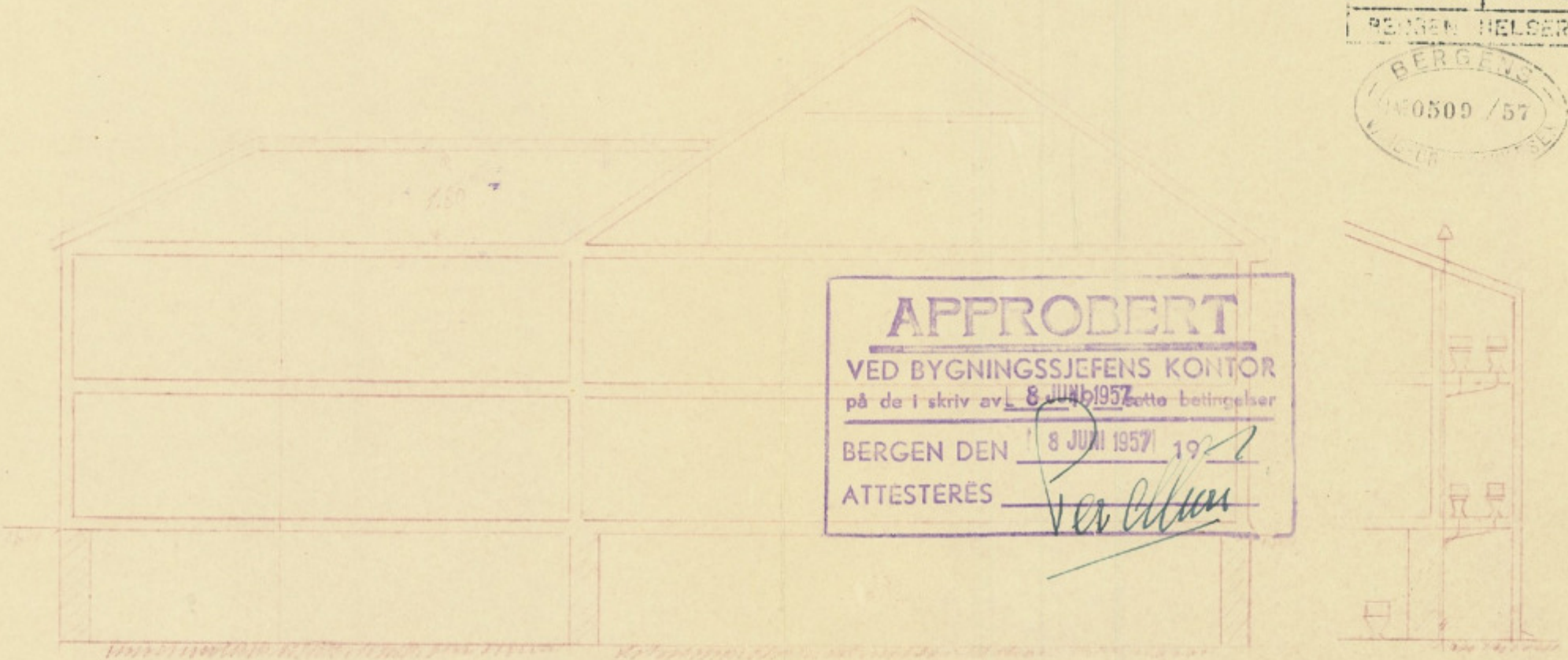

Værelse
Værelse
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Kabinett
Gang
Gang
Gang


Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken


BOD
BOD
BOD
Bod
Rullebod
W.C.
PLASS
Kjøkken
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
PLASS
Vei. 34
Vei. 34
APPRODERT.
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 18 JUNI 1957 nevnte betingelser
BERGEN DEN 6 JUNI 1957 19
ATTESTERES
JNR. 000883
MOTTATT -2 APR 57
BERGEN BRANDVESENS
MOTTATT 20 MAI 1957 BYGNINGSSJEFEN
24 MAI 1957 BYGNINGSINSPEKT
GRUNNPLAN - LADEGÅRDSGATEN Nr. 32
M. 1:50
OLAV GREVSTAD
Strandgt. 56
BERGEN


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 8 JUNI 1957 dette betingelser
BERGEN DEN 8 JUNI 1957 19
ATTESTERES
MOTTATT
20 NOV. 1957
BYGNINGSSJEFEN
BERGENS
20 NOV. 1957
0509 /57
BYGNINGSINSPEKT
JNR.
000883
MOTTATT
-2 APR 57
OLAV GREVSTAD
Strandgt. 56
BERGEN

JNR. 080883 | MOTTATT -2 APR 57
BERGEN HELSERÅD
BERGENS BRANDVESEN 0509 /57



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 8 JUNI 1957 nevnte betingelser
BERGEN DEN 8 JUNI 1957
ATTESTERES

SNITT

MOTTATT
20 MRS. 1957
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
20 MRS. 1957
BYGNINGSINSPEKT

Ladegårdsgaten 32

M. 1: 100

OLAV GREVSTAD A/S
Strandgt. 56
BERGEN



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 18 JUNI 1957 nevnte betingelser
BERGEN DEN 8 JUNI 1957 19
ATTESTERES

JNR.	MOTTATT
060883	-2 APR 57

BERGEN HELSERÅD

MOTTATT 28 MAI 1957 BYGNINGSSJEFEN

BERGEN 0509 57

MOTTATT 28 MAI 1957 BYGNINGSINSPEKT

I stg. Her forandring

Ladegårdsgt. nr. 32

M. 1:50

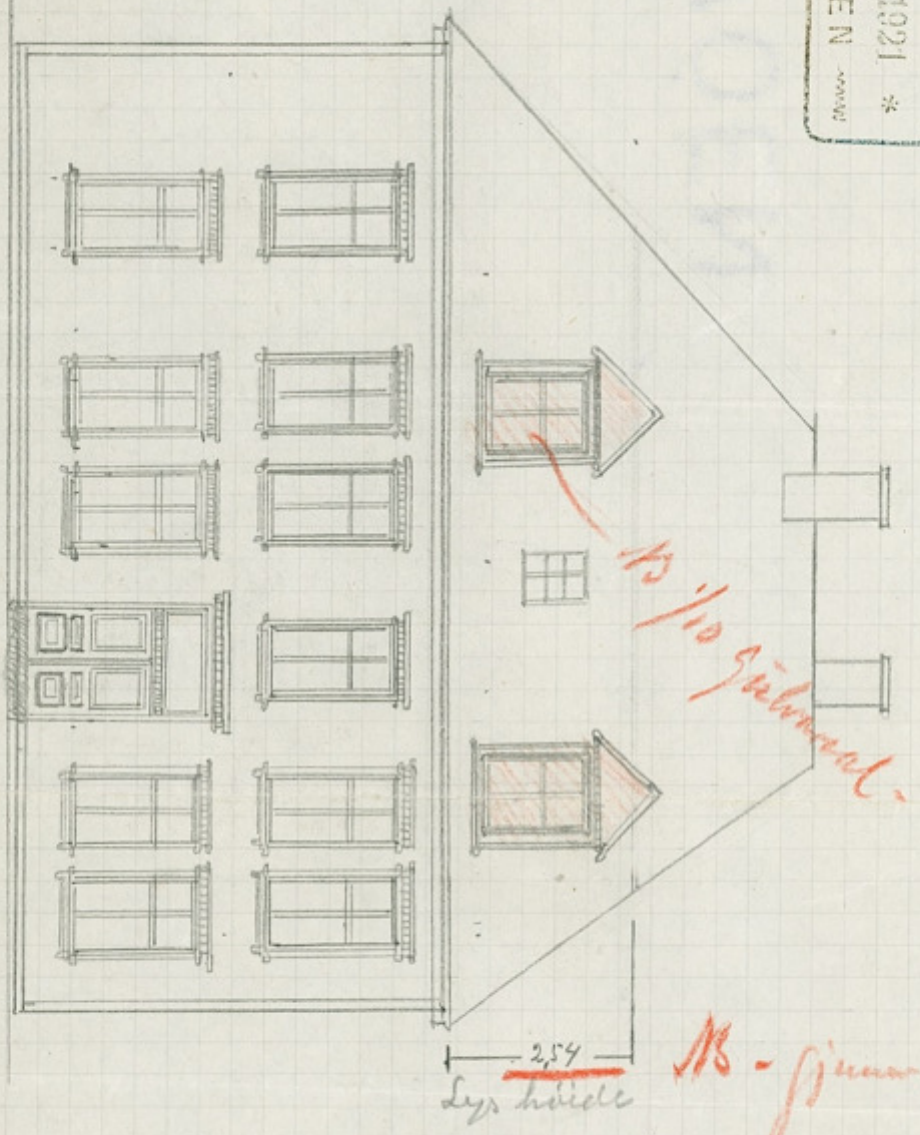
OLAV GREVSTAD
Strandgt. 56
BERGEN

TEGNINGER 1920

BYGNINGSKOMMISSIONEN
* 2. MAI 1921 *
BERGEN

J. Nr. 56
1921

Sokkelgavresk 32



M - fjernvarmeskink.

G. Gjertsen

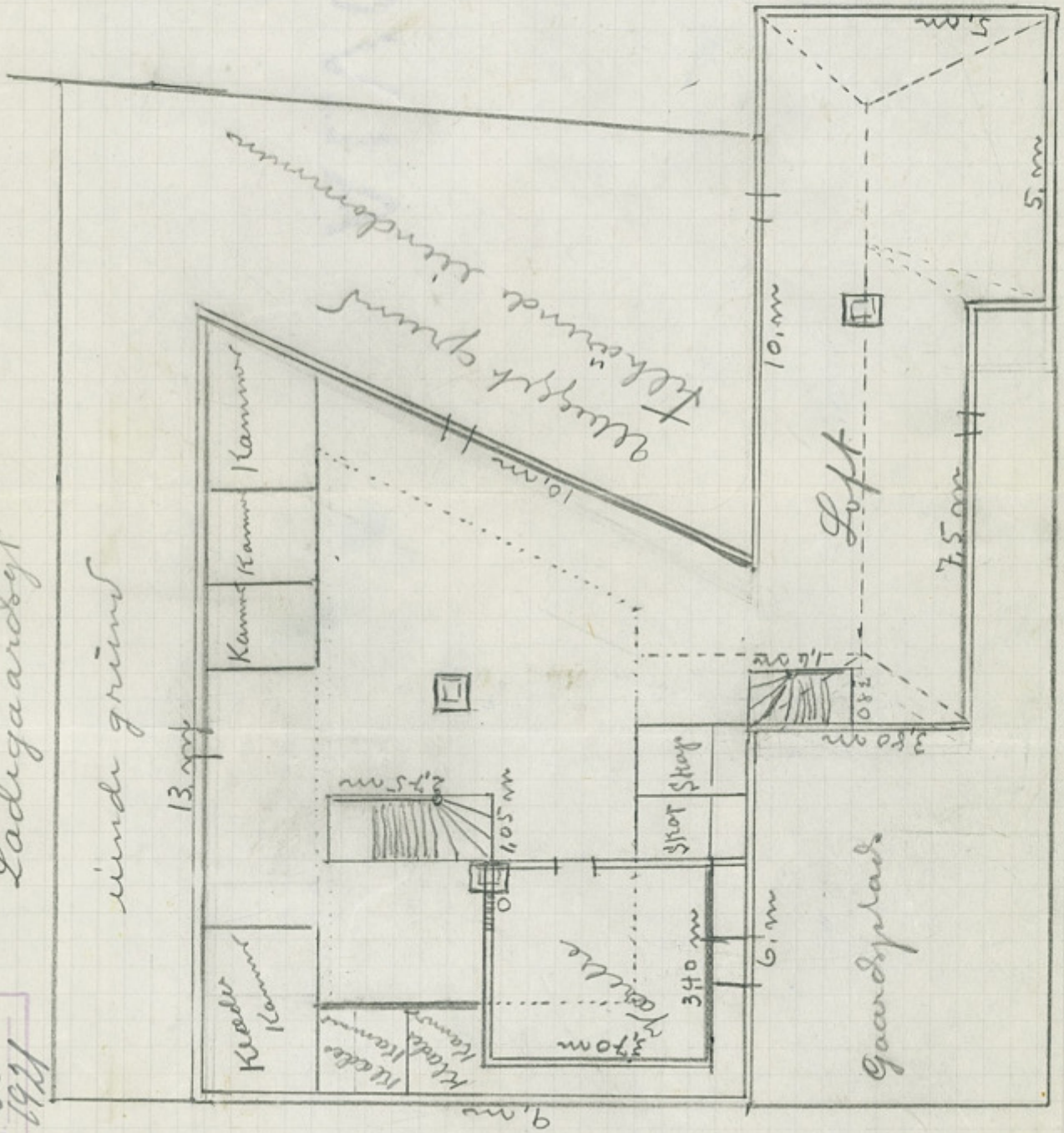
BRANDVÆSENETS JOURNAL
144
21

Stadskonduktørens
J. nr. 225/21

Stadskonduktørens
d. nr. 225/21

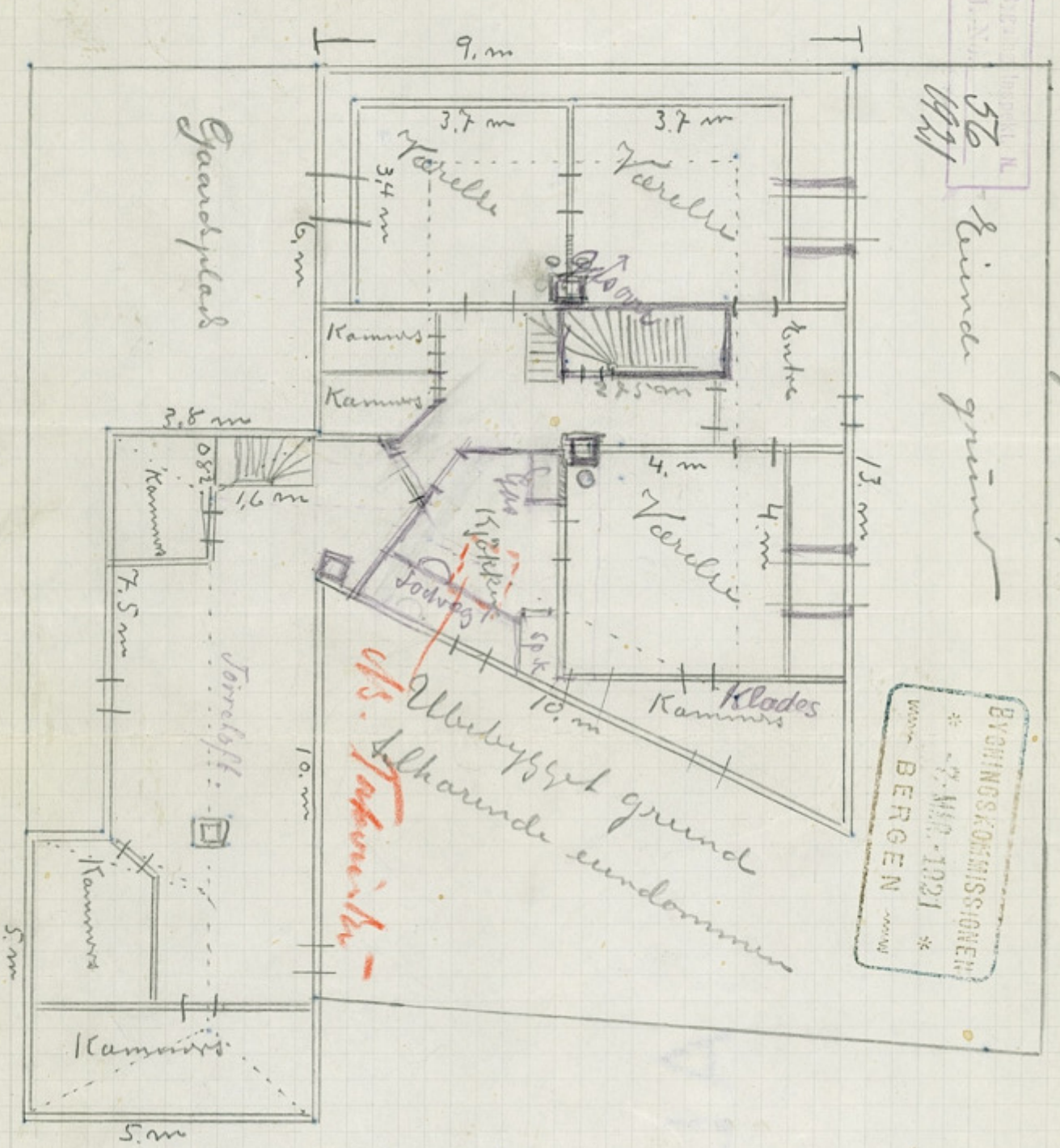
BYGNINGSKOMMISSIONEN
* 23-MAR-1921 *
BERGEN

Tegning



Tegning som Søftelse Ladugaardsgt 32
med dens tilliggende indretning

St
191



Eiendom gnr. 56 bnr. 1911

Ladegaardsgt.

BYGNINGSKOMMISSIONEN
* 2. NOV. 1921 *
BERGEN

BRANDVÆSENETS
Nr. 194/21.
JOURNAL

G. Gjertsen

Stadskonduktørens
d.nr. 275/21

BYGGETILLATELSE
ALTAN

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 883, 5001 Bergen
Tlf (05) 32 30 00

Byggm.Tore Pettersen
Nils Langhellesvei 31 C
5033 FYLLINGSDALEN.

Bergen 19 OKT. 1988
Arkiv nr. 503.1
S.nr. 880852
br.

BYGGETILLATELSE

I medhold av bygningsloven § 93.

Byggeplass: Ladegårdsgaten 32	Matr.nr. BERGEN(1)	G.nr. 0167	B.nr. 0470	Parsell nr.
Byggherre: Kjell Aage Olsen	Adresse: Ladegårdsgaten 32, 5035 Bg.Sandviken			Telefon: 32 16 96
Søker/byggmelder: Byggm.Tore Pettersen	Adresse: Nils Langhellesvei 31 C, 5033 Fylling.			Telefon: 16 08 98
Ansvarshavende	Adresse			Telefon

Bygningens art:

[X] Enebolig [ ] Tomannsbolig [ ] Rekkehus [ ] Forretningsbygg
[ ] Industribygg [ ] Annet (beskriv) .....

Søknaden om byggetillatelse er datert 19/05-88
mottatt 25/05-88

Arbeidets art:

[ ] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [X] Endring [X] Annet (beskriv): Ny altan.....

I medhold av delegert fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Omsøkte nye altan utføres i samsvar med søknad og vedlagte beskrivelse og foto, plan-og bygningslov med vyggeforskrifter. Rekkverk må være minimum 90 cm.fri høyde.

2. Aktuelle punkter i gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.

3. Søknad om godkjenning av ansvarshavende må innsendes til bygningskontrollen. Jfr.plan-og bygningslovens § 98.Søknadsskjema følger vedlagt.

for Dag Halvorsen
byggesaksjef
overingeniør

Borger Rustad
saksbehandler

Gjenpart til:

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser, samt vilkår i byggetillatelsen.

2. Ansvarshavende må påse at:

   - byggets plassering samsvarer med godkjent plassering.
   - bygningskontrollen (tlf.323600, evt.tlf.131415 - Fana distrikt) blir varslet minst to dager før arbeidet igangsettes.
   - gjeldende lov og forskrifter, samt vilkår i byggetillatelsen følges og at gjeldende kontrolliste ajourføres.
   - sikringsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 100 følges.
   - byggearbeidet ikke kommer i konflikt med evt. ledningsnett som går over tomten. Vedkommende myndighet må i tilfelle kontaktes.
     Bergen kommune, VVA-avdelingen, tlf. 323600
     Lysverkets driftsavdeling tlf. 325080
     Televerkets avd.kartverk tlf. 0140.

3. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger være forelagt og godkjent av Bergen kommune, VVA-avdelingen. Planmateriellet må bare fravikes med godkjenning av samme myndighet.

4. Før graving i kommunal veg må det innhentes tillatelse fra Bergen kommune, VVA-avdelingen tlf.323600 og før graving i riks- og fylksesveg innhentes tillatelse fra Hordaland vegkontor, tlf.173000.

5. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42. Bærende konstruksjoner må tilfredsstille kravene i kap. 51.

6. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene, kap. 46:432.

7. Dører skal være lett å se. Store glassfelt i dør samt glassfelt som kan forveksles med dør, skal være tydelig merket. Inngangsdør til boenhet skal ha bredde 10 M. Dør til stue, kjøkken, bad, WC og minst ett soverom, skal ha bredde 9 M, kap. 43.

8. Ventilasjon må utføres i henhold til kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.

9. Røykpiper og varmeanlegg/ildsteder må utføres og isoleres i samsvar med kap. 49. Atkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet. Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.

10. Lydisolering må minst tilfredsstille kravene i kap. 52. Det vises særskilt til kap. 52:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boenheter.

11. For varmeisolering gjelder kap. 53.

12 Baderom og dusjrom skal ha vanntett gulv. Det samme gjelder for vaskerom for flere enn en boenhet, kap. 41:511.

13. a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetenes tillatelse.
    b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i mer enn 2 år.
    c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

KLAGERETT:

De har rett til å påklage avgjørelsen/vedtaket til Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes Byggesaksavdelingen, Bergen kommune. Klagefristen er 3-tre uker regnet fra den dag dette brevet kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevant for bedømmelsen av saken. Dersom de påberoper særlig grunn, kan det søkes om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen kommer inn etter klagefristens utløp, kan den bli avvist. De må derfor opplyse grunnen til forsinkelsen. En klage som er avgjort av departementet, eller av Fylkesmannen i medhold av fullmakt, kan ikke påklages videre.

UTSETTING AV VEDTAKET:

Selv om det er klageadgang, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING:

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om fremgangsmåten ved klage ved henvendelse til byggesaksavdelingen. Forvaltningsorganet skal for øvrig gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

RETTSHJELP VED KLAGESAKEN:

Fritt rettsråd, kan det søkes dekning av det offentlige til nødvendig advokathjelp. Det gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for saksomkostninger.

BASISKART

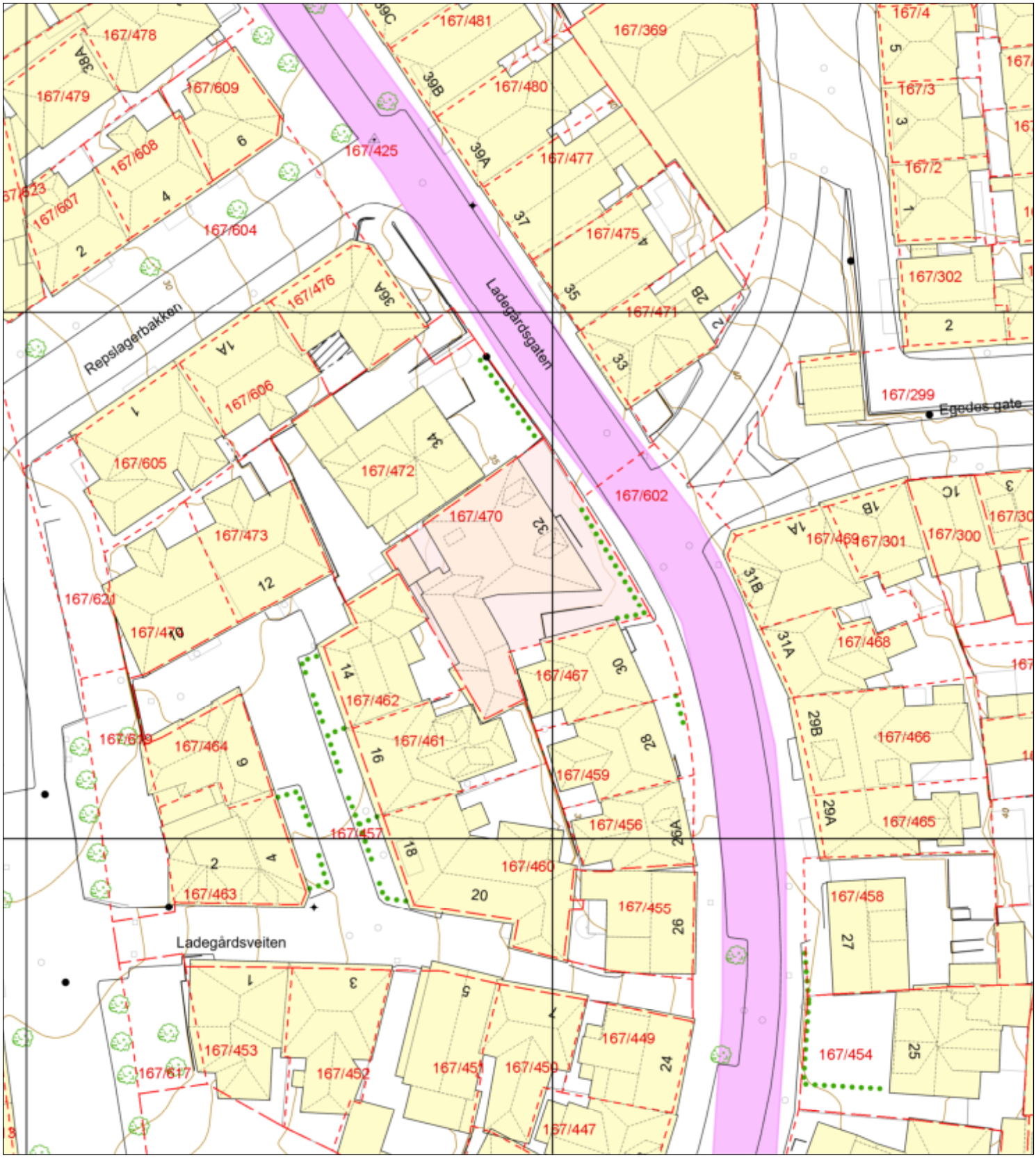
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/470/0/0
Adresse: Ladegårdsgaten 32, 5033 BERGEN

N



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

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/470/0/0
Utlistet 25. mars 2025

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, båndleggingerog 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
261210888	Grunneiendom	0	Ja	325,2 m²	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
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,5 %

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	53,6 %

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
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	78,5 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5380500	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, KVARTAL 12	3	190930108
5380600	30	BERGENHUS. GNR 167, STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, REPSLAGERGATEN 1-5, REGULERINGSENDRING	3	190930262
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
5380300	30	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, KVARTAL 5	3	190830173
5380400	30	BERGENHUS. GNR 167 BNR 424, LADEGÅRDSGATEN 41, NEDRE DEL AV PROFESSOR ARENTZ' GATE	3	190930237

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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
167/3	139309162-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.08.2024	202412447

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 25. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/470/0/0
Dato: 25.03.2025 Adresse: Ladegårdsgaten 32

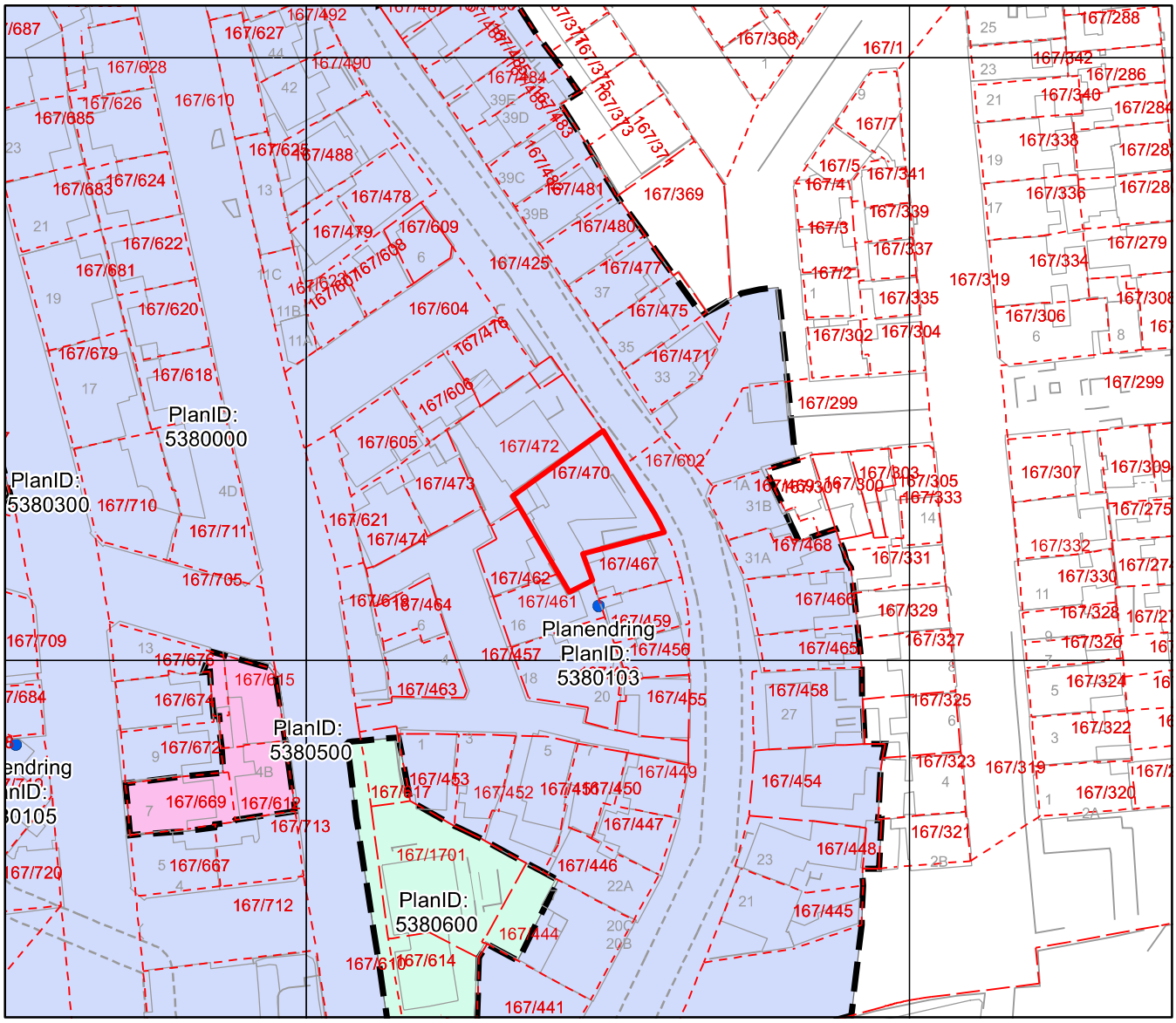
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5380000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

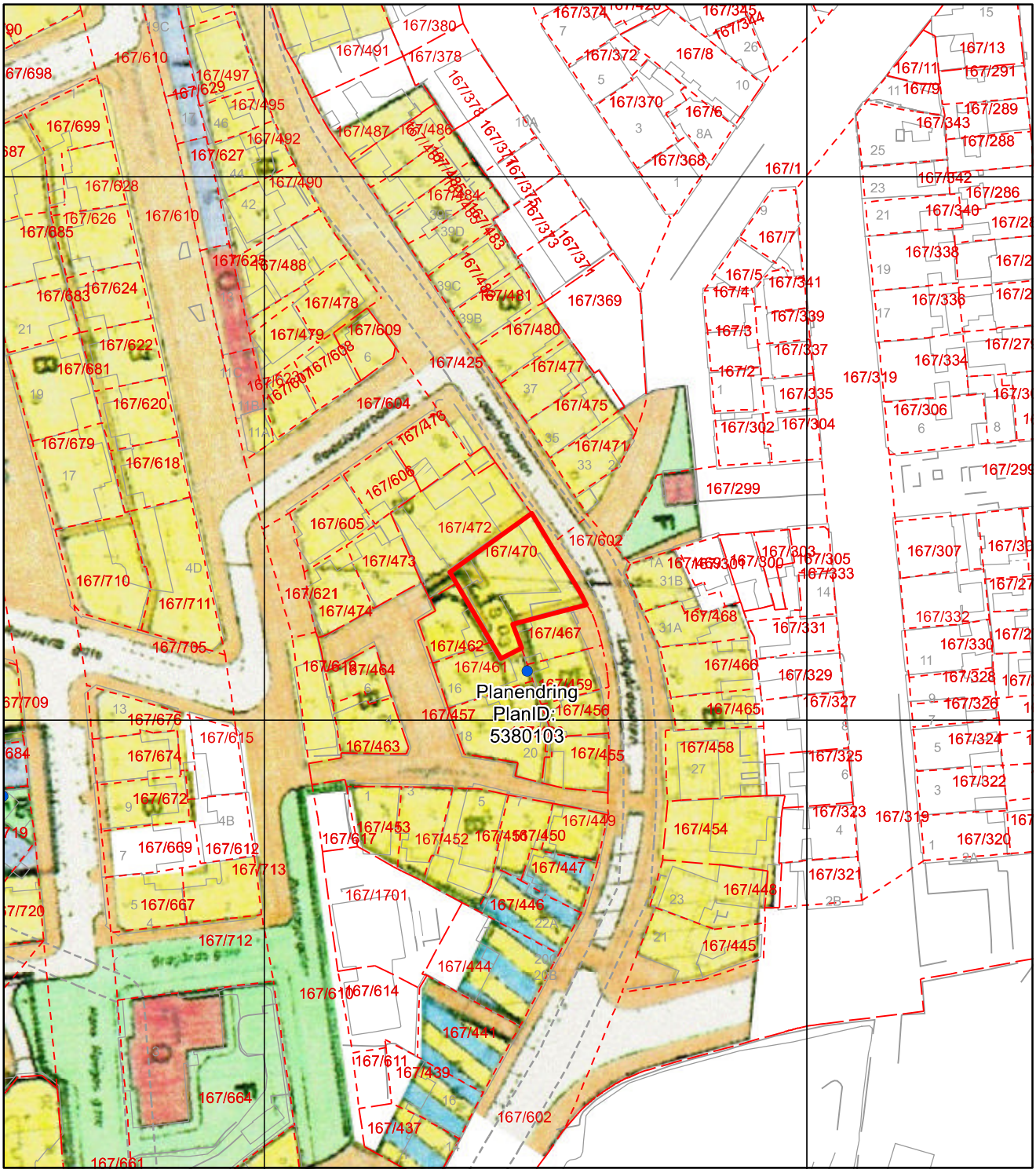
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/470/0/0
Dato: 25.03.2025 Adresse: Ladegårdsgaten 32

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

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

TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei / parkering
- gangvei / fortau

FRIOMRÅDER

- park / lekeplass

FAREOMRÅDER

- stup

SPESIALOMRÅDER

- bevaringsområder

FELLESOMRÅDER

- felles lekeområde
- felles gjennomgang / rømningsvei
- felles avkjørsel / parkering

FORNYELSESOMRÅDER

1538 01 00 endringsnr.

STREKSYMBOLER M.V

- planens begrensning
- grense for reg. formål
- byggegrense
- ny bygning
- bygn. som foreslås revet
- ② etasjetall
- største tillatte gesimshøyde
- parkering i underetasje
- grense for reguleringsendring

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGN.RÅD	BYSTYRET
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27 10 1986
1538 01 05	Hans Haugesgt 22 m.m.	12 08 1986	
1538 00 03	Baglergaten 1-5 m.m.	10 11 1987	
1538 01 01	Hans Haugesgt 1a	22 10 1987*	
1538 01 02	Reipslagergaten 1-5	24 11 1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m.m.	06 11 1987*	
1538 01 04	Del av Skuteviksv. 23 m.m.	10 06 1988*	
1538 01 06	Kryssel Nye Sandviksv./ Helgesensgt	09 06 1988*	

* fullmaktsvedtak

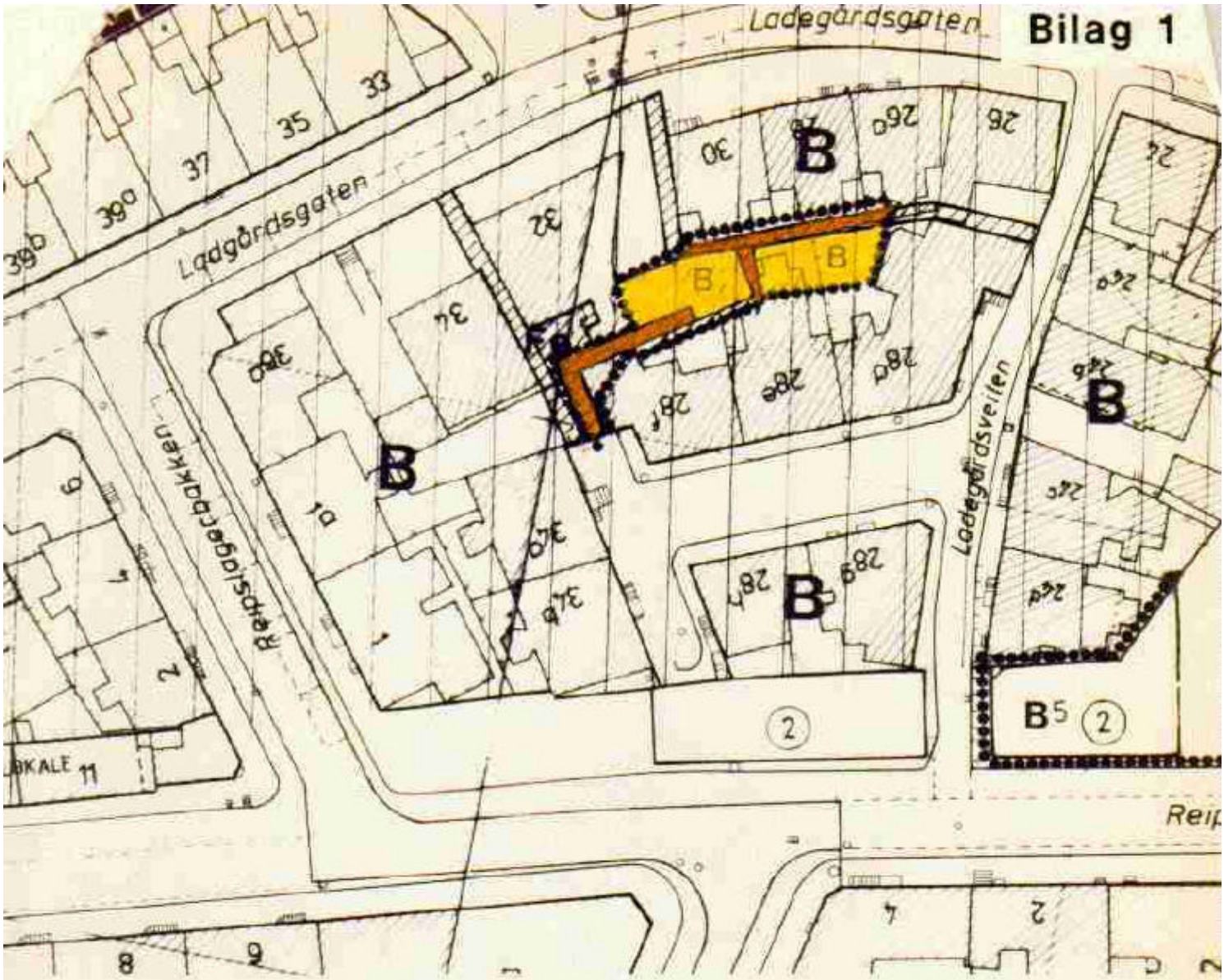
REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING

Bilag 1



TEGNFORKLARING:

- spesialområde bevaring
- B bolig
- felles rømningsvei
- formålsgrense
- grense for reg endring

STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN

Ladegårdsgaten 32 m.m.

Forslag til endret reguleringsplan

Plan!

Tegn

Dato 25.6.87

Rev

Mål 1 : 500

Plan nr P.1 538 0[illegible]

Tegn nr.

Kartbl.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavdelingen

CUBUS a.s
Postboks 3 5000 Bergen
Tlf. (05) 31 46 30

Gudrun Mathisen, arkitekt MNAL

TEGN. AV	DATO	PROSJ. NR.	TEGN. NR.
I.L.	25687	87038	06

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

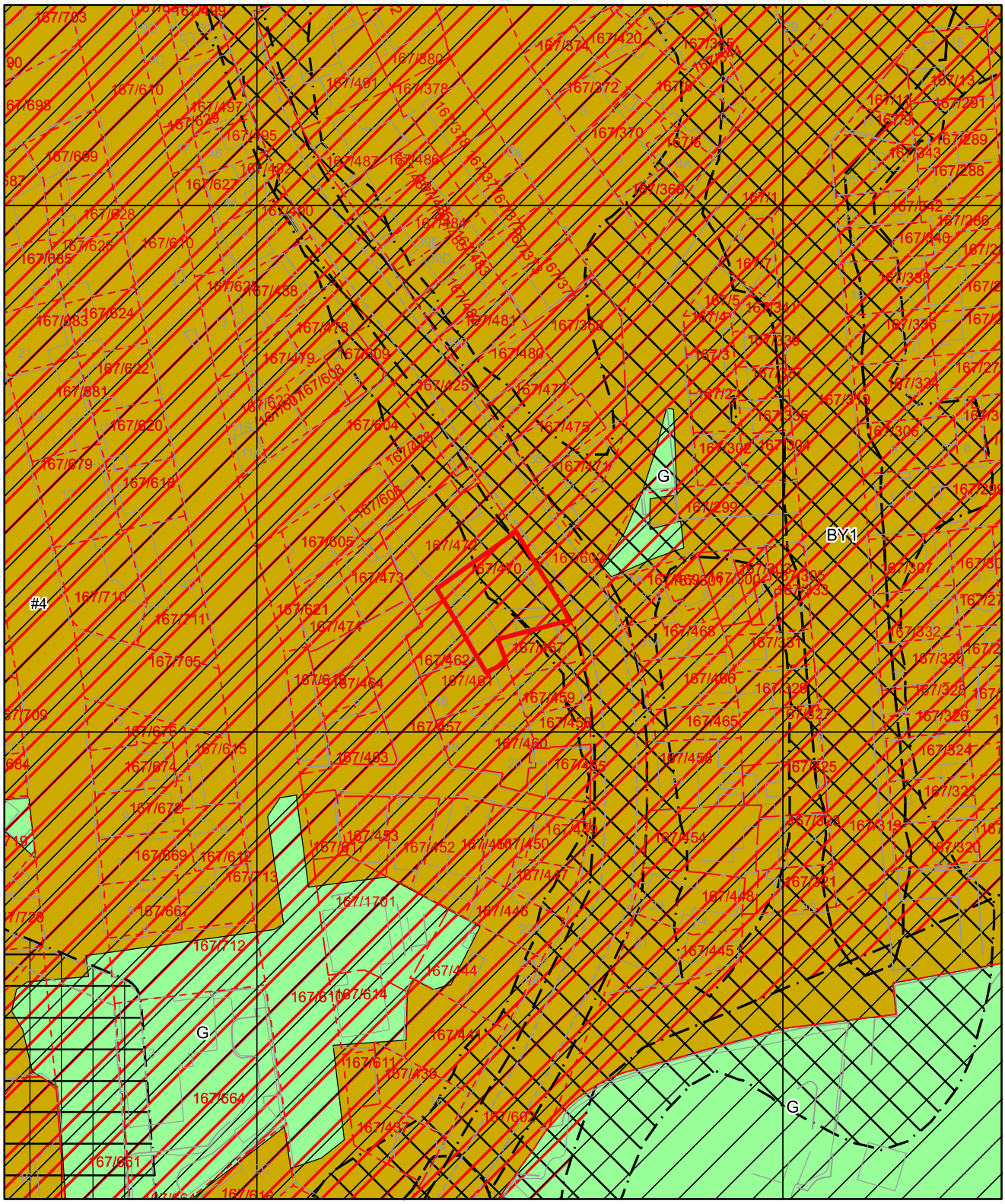
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/470/0/0
Adresse: Ladegårdsgaten 32

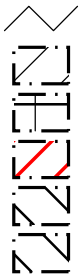
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

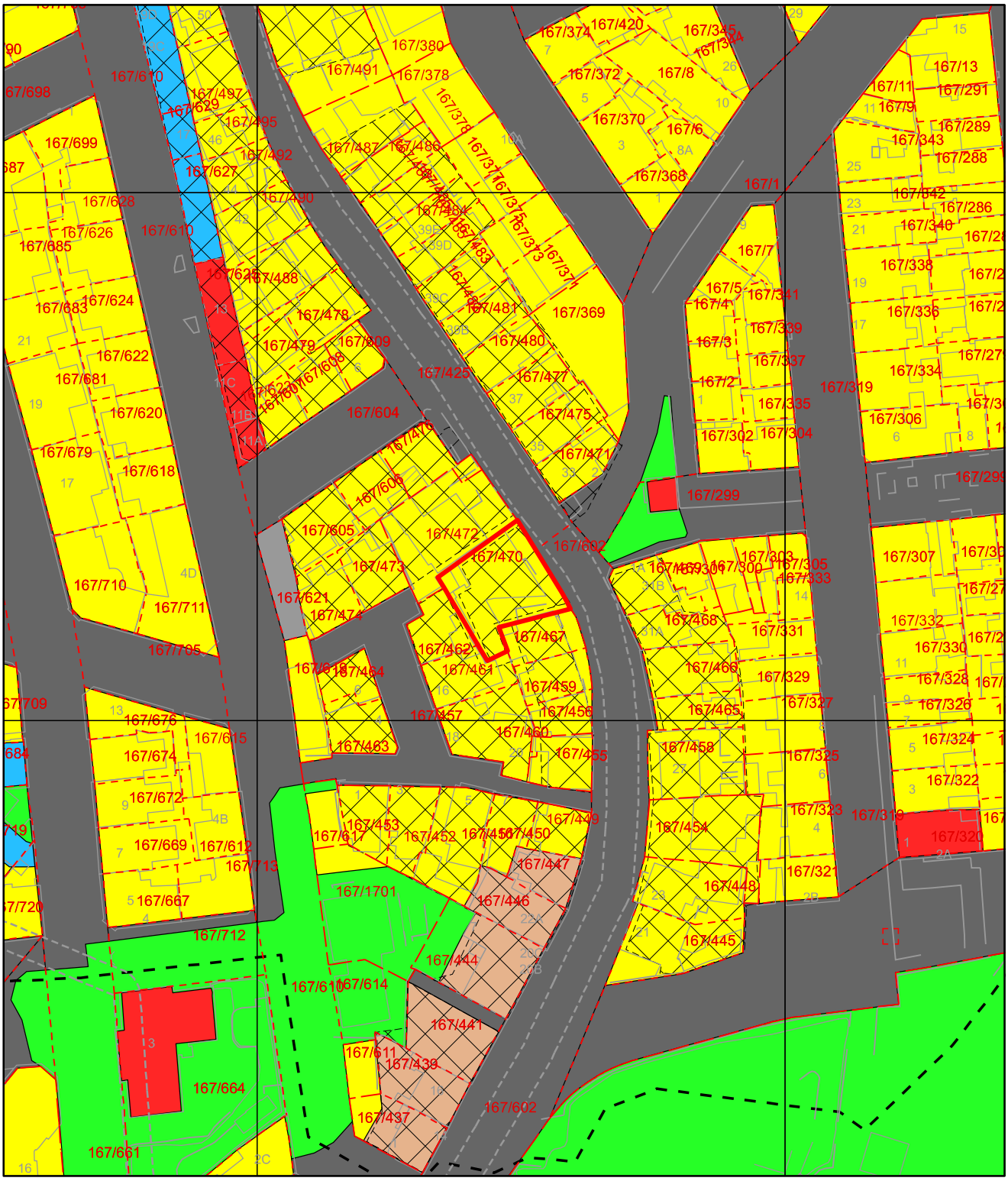
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.03.2025

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/470/0/0
Adresse: Ladegårdsgaten 32

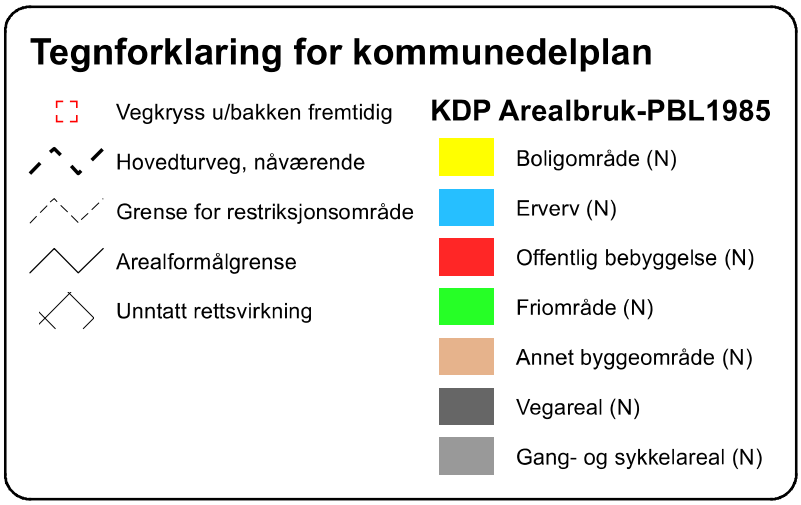
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ladegårdsgaten 32
Gnr. 167 Bnr. 470 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0181

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Einar Strand

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 63 42

E-post: einar.strand@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett 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.

Notater