ØVRE SANDVIKSVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Samsvarserklæring
Etakst
Tegning 1980
Tegning 1994
Ferdigattest 1980
Ferdigattest 1994
Basiskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Øvre Sandviksveien 4, 5034 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 167,167, bnr. 475,475, snr. 4,0

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2831 **Referansenummer:** AR6477

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt **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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

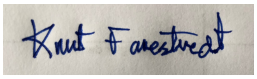
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 4 etasje.

Inneholder: Entre, 2 stk. soverom kjøkken, bad/vaskerom og stue. Utgang til altan på 2,6 m² fra stue. 2 stk. boder med utvendig adkomst. Terrassedekke på 8 m² ved inngangsparti.

Leiligheten ble oppusset innvendig i 2022.
Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

AKTUELL EIENDOM

Bygård bygget i ca. 1890.
Seksjonert og omgjort til selveierleiligheter senere.

Fundamenter på antatte faste masser.
Grunnmur av gråstein, kalket/pusset.
Murhus med pusset/overflatebehandlet fasader.
Saltak tekket med betong takstein.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles fasader, grunnmur, drenering etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet Øvre Sandviksveien 4 består av 4 stk. seksjoner.

Tomtearealet på 135 m2 er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal.

Eiendommen har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i et veletablert område i Sandviken.

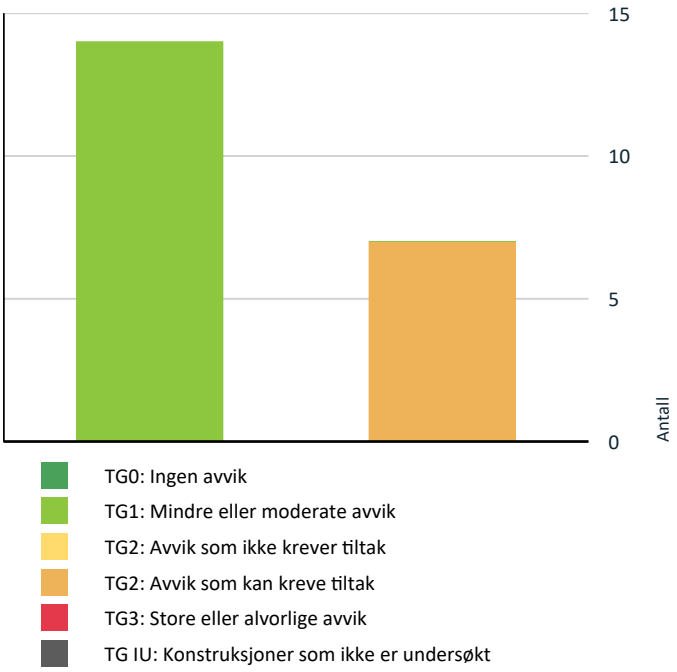
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > 1 stk. innvendige dør	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak, tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra gateplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takstein har slitasje og krakelering, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden på krakelerte takstein, evt erstatning av noen steiner kan ikke utelukkes.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.
Eier har montert ventiler i begge gavelvegger, for å bedre ventileringen.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Noen fuktskjolder registrert i undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstand iht. fuktmerker, det bør påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarm, fra 2007 og 3 stk. vinduer fra 2022.
Velux takvinduer.

TG 1 Dører

Terrassedør: Isolerglass i trekarmer, fra 2007.
Ytterdør: Eldre panelet tredør (normal bruksslitasje).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av stål konstruksjoner med terrassebord.
Luke i dekke for tilkomst brannstige (til altan under).

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning. Spotlights i stue.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 1 stk. innvendige dør

Gjelder 1 stk. innvendig dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• 1 stk innerdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Døren må justeres.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og slette hvite dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

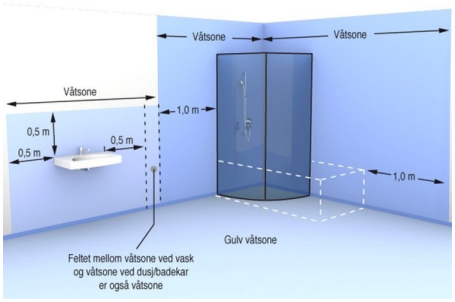
Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak med spotlights.

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

• Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtsone, som regel fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Målinger viser at nedsenket dusjsone ikke er 10 mm som kravet tilsier.
• Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Fliser med bom bør vurderes utbedres (det er ikke alltid det oppstår problemer med bom i fliser, spesielt hvis de er utenfor våtsone, men kan føre til sprekker i fuger på sikt, samt at flis med bom vil lettere kunne sprekke av ytre påvirkninger, eks at man mister gjenstander på flisen).
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Epoq innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med kompositt vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap.
Waterguard (lekkasjesikring).

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert på bad/ vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = El-tilsyn ble uført av BKK i 2018.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent, delvis oppgradert i 2022.

b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.

Tilstandsrapport

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent, delvis oppgradert i 2022.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, det foreligger samsvarserklæring for diverse arbeider utført i 2022 av Hus Elektro Bergen AS, datert 29.12.2022.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info:
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.
Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

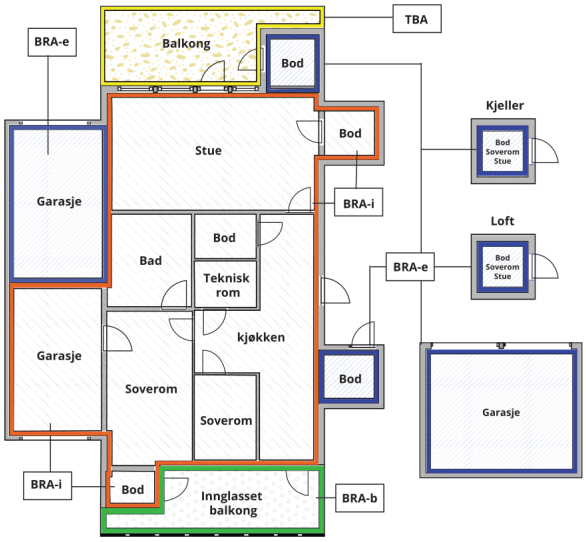
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	57	6		63	10
SUM	**57**	**6**			**10**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, 2 stk. soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, utgang til altan på 2,6 m² og terrassedekke på ca. 8 m² ved inngangsparti	2 stk. boder med utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 3,80 m²
- Soverom 10,50 m²
- kjøkken 12,80 m²
- Bad/vaskerom 4,80 m²
- Stue 17,40 m²
- *Soverom 5,80 m²

* = Ikke originalt soverom, tidligere del av stue.

Gulvflaten er ca. 10 m² større enn oppgitt areal, uavhengig av måleregler.

- Bod med utvendig adkomst 3,00 m² (BRA-e)
- Bod med utvendig adkomst 3,00 m² (BRA-e)

- Altan på 2,60 m² (TBA)
- Terrassedekke ved inngangsparti 8,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: • Leiligheten ble oppusset innvendig i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

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)
Leilighet	58	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Magne Olai Alvestad Geber	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	475		4		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Øvre Sandviksveien 4

Hjemmelshaver
Geber Magne Olai Alvestad

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	475	0	0	134.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Sandviksveien 4

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert område i Sandviken.
Gangavstand til Bergen sentrum, samt kort vei opp til fine turområder på Fløyen og byfjellene.
Flere parkanlegg i nærområdet med blant annet Meyermarken, Christinegården og Skanseparken.
Gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal.

Parkering:
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser (soneparkering).

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
E-post med info fra eier	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	13.06.2025	Oppdatert utgave - etter eier har lest gjennom rapporten

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/AR6477

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd (WM)

Oppdragsnr.
166250162

Selger 1 navn
Magne Olai Alvestad Geber

Gateadresse
Øvre Sandviksveien 4

Poststed	Postnr
Bergen	5034

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92818790

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250162

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Leiligheten ble totalrenovert høsten 2022, med Smart Bygg Bergen AS (org.nr. 921761287) som totalentreprenør. I denne forbindelse ble også badet fullstendig renovert. Smart Bygg Bergen AS hadde ansvar for membranarbeid, flislegging, brannisolering og tømrerarbeid. Rørleggertjenester ble utført av underleverandør Ove Oppedal (org.nr. 954841480). Prosjektleder har levert dokumentasjon for arbeidet, inkludert beskrivelser av utførte oppgaver, spesifikasjon av benyttede materialer og bildedokumentasjon tatt underveis.
Arbeid utført av	Smart Bygg Bergen AS

Filer

Vedlegg 2.pdf | Fagmann prosjektering - Våtromsdokumentasjon.pdf | Vedlegg 1.pdf | Vedlegg 3.pdf | Vedlegg 4.pdf | Vedlegg 5.pdf | Vedlegg 6.pdf | Vedlegg 7.pdf | Vedlegg 8.pdf | Vedlegg 11.pdf | Vedlegg 9.pdf | Vedlegg 10.pdf | Vedlegg 12.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med totalrenoveringen høsten 2022 hadde Smart Bygg Bergen AS ansvar for membranarbeidet i våtrommet. Det er benyttet en underliggende banemembran under påstøpen, nærmere bestemt 4400 Multicoat våtromsmembran fra Mira Byggeprodukter Norge AS. Som underlag for membranen på veggene er det montert XPS-plater, og alle skjøter, overganger og gjennomføringer er forseglet med smøremembran og tilhørende tettedetaljer. Arbeidet er dokumentert gjennom kontroll med sjekklister og bildedokumentasjon underveis. Jeg har nylig vært i kontakt med Smart Bygg Bergen AS. Firmaet har skriftlig bekreftet at de vil utbedre bom under flisene på badet dersom kjøper ønsker dette. Det vil bli benyttet samme type fliser som tidligere (Terra beige 60x60), men det gjøres oppmerksom på at nyanseforskjeller kan forekomme ettersom flisene er produsert på ulike tidspunkt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten høsten 2022 ble det montert nytt røropplegg og nytt sluk på våtrommet. Sluket er plassert slik at det er lett å vedlikeholde, og er montert i henhold til produktets monteringsanvisning. Rørlegger Ove Oppedal (org.nr. 954841480) har hatt ansvar for plassering, høyde og tetting av sluket. Membranlegger Smart Bygg Bergen AS (org.nr. 921761287) har kontrollert montering og installert membran og nødvendige tettedetaljer. Rørlegger har utført sluttkontroll. Avløpssystemet er dimensjonert for forventet vannmengde, og det er lagt opp avløp og vanntilførsel til vaskemaskin, wc og servant. Det er montert skjult rør-i-rør-system med rørskap med avrenning. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne er montert etter anvisning, med fuktsikring bak. Alt arbeid er dokumentert med sjekklister og bilder.
Arbeid utført av	Smart Bygg Bergen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alle kjente utfordringer er utbedret: 2020: Det ble gjort dreneringsarbeid ved grunnmuren til 1./2. etasje. Tørr Bolig AS monterte rotoravfukter i yttervegg ved 1. etasje som ekstra sikkerhet for å sørge for at alt holder seg tørt bak veggene. I tillegg ble det lagt nye drenerende masser og drensrør i bakgården. Eier av 1. etasje opplyser at det ikke har vært problemer siden.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taket er godt og jevnlig vedlikeholdt. Det har tidligere vært lekkasjer på grunn av dårlige beslag rundt pipe, men disse problemene er utbedret. Beslagene er byttet ut, og det er montert mønebånd for bedre tetting. Taksløysene mellom husene på begge sider er også skiftet ut. Ifølge tidligere eier av 1. etasje, som har hatt mesteparten av kontakten med taktekkere, har tilbakemeldingen vært at taket har lang levetid igjen. 2023: Blikkenslager Øen monterte mønebånd (tetningsmateriale som brukes på toppen av et tak, der de to skrå takflatene møtes). 2022: Taktekker Frantzen monterte ny pipetopp. 2022: Taktekker Frantzen tekket sløys mot sørøst og monterte reifebeslag i mur. 2021: Taktekker Frantzen AS la Wakaflex-beslag over bly på oppsiden av pipe, under pipebeslag og takstein. 2020: Omfattende arbeid ble utført på felles inngangsparti (tre etasjer med trappesystem ble revet og bygget opp på nytt). Det ble også gjort dreneringsarbeid ved grunnmuren til 1./2. etasje. En bod ble også revet og gjenoppbygget. Tørr Bolig AS monterte rotoravfukter i yttervegg ved 1. etasje som ekstra sikkerhet for å sørge for at alt holder seg tørt bak veggene. I tillegg ble det lagt nye drenerende masser og drensrør i bakgården. 2016: Blikkenslagermester & Taktekker Robert Slettmo AS la ny taksløys mot nordvest. Alle kjente utfordringer er dermed utbedret.

Document reference: 166250162

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er gammelt, så det er sannsynlig at gulvene ikke er helt i vater, selv om jeg ikke har merket noe til det.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Leiligheten ble totalrenovert høsten 2022, med Smart Bygg Bergen AS (org.nr. 921761287) som totalentreprenør. I den forbindelse ble Hus Elektro Bergen AS (org. nr. 914471184) benyttet som underleverandør for alt elektrisk arbeid. De har blant annet installert nytt innhold i sikringsskapet med overspenningsvern og ny hovedbryter. På badet er det montert tre LED-spotter med dimmer, speillys tilkoblet på bryter, varmekabler av typen ØS 18W per meter (totalt 600 watt) med SG Digital termostat. Det er også lagt opp egen kurs og tilkobling til varmtvannsbereder samt egen kurs til vaskemaskin. Det elektriske anlegget på kjøkken, stue, kontor og entré er rehabilitert, inkludert nye kurser og stikkontakter. Hele leiligheten har fått ny belysning. All belysning i stue, kontor, soverom, vinduer, kjøkken og vitrineskap er koblet til Plejd smarthussystem, som kan styres via både dimmer og app. Se vedlagt dokumentasjon for mer utfyllende informasjon og samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Hus Elektro Bergen AS

Filer

Faktura elektriker 2022.pdf | Samsvarserklæring 2023.pdf | Ordrebekreftelse elektriker.pdf | Oppdatert samsvarserklæring.pdf | FDV-DOKUMENTASJON Magne Geber Øvre Sandviksveien 4.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BKK utførte kontroll sist gang i 2018, som ble godkjent.

Filer

Vedtak tilsynskontroll el-anlegg 2018.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250162

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket er godt og jevnlig vedlikeholdt. Det har tidligere vært lekkasjer på grunn av dårlige beslag rundt pipe, men disse problemene er utbedret. Beslagene er byttet ut, og det er montert mønebånd for bedre tetting. Taksløysene mellom husene på begge sider er også skiftet ut. Ifølge tidligere eier av 1. etasje, som har hatt mesteparten av kontakten med taktekkere, har tilbakemeldingen vært at taket har lang levetid igjen. 2023: Blikkenslager Øen monterte mønebånd (tetningsmateriale som brukes på toppen av et tak, der de to skrå takflatene møtes). 2022: I forbindelse med totalrenovering av leiligheten ble det byttet ut vinduer på bad og soverom av Smart Bygg Bergen AS. Vinduet på kjøkkenet ble byttet av Snekkermester Asle Nordanger. 2022: Taktekker Frantzen monterte ny pipetopp. 2022: Taktekker Frantzen tekket taksløys (takrenne mellom taket til leiligheten og nabobygget) mot sørøst og monterte reifebeslag i mur. 2021: Taktekker Frantzen AS la Wakaflex-beslag over bly på oppsiden av pipe, under pipebeslag og takstein. 2020: Omfattende arbeid ble utført på felles inngangsparti (tre etasjer med trappesystem ble revet og bygget opp på nytt). Det ble også gjort dreneringsarbeid ved grunnmuren til 1./2. etasje. En bod ble også revet og gjenoppbygget. Tørr Bolig AS monterte rotoravfukter i yttervegg ved 1. etasje som ekstra sikkerhet for å sørge for at alt holder seg tørt bak veggene. I tillegg ble det lagt nye drenerende masser og drensrør i bakgården. 2016: Blikkenslagermester & Taktekker Robert Slettmo AS la ny taksløys mot nordvest. Sameiet har praksis for at hver seksjon vedlikeholder fasaden rundt egen seksjon. Fasaden rundt leiligheten, på begge sider av huset, har jevnlig blitt vasket og malt av meg - senest i 2025. I 1. etasje har tidligere byttet ut vinduer, satt inn lufteventiler og generelt vedlikeholdt fasaden de siste årene. I 2. etasje har tidligere eier brukt profesjonelt selskap til å totalrenovere leiligheten og fasaden inkludert vinduer, ca. i 2022.
Arbeid utført av	Ove Øen blikkenslager, Taktekker Frantzen AS; Blikkenslagermester & Taktekker Robert Slettmo AS; Smart Bygg Bergen AS; Tørr Bolig AS; Snekkermester Asle Nordanger

Filer

20180122 Wakaflex bly pipe.pdf
20230216 Mønebånd.pdf
Taktekker Frantzen sløys sørøst 2022.pdf
Robert Slettmo taskløys nordvest 2016.pdf
Frantzen 2022 ny pipetopp.pdf
Frantzen 2021 arbeid på pipe.pdf
2020 inngangsparti og drenering - akonto.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eier av første etasje (kjellerleiligheten) har nylig gjennomført radonmålinger med tilfredsstillende resultater, god under tiltaksgrensen. Stue: 81 Bq/m3 (måleperiode 11.10.24 - 7.1.2025). Soverom: 49 Bq/m3 (måleperiode 10.1.2025 - 9.3.2025). Verdiene regnes som trygge og innenfor anbefalte nivåer.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	49

Filer

Ladegårdsgaten 35-compressed.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250162

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sameiet vurderer å vaske, pusse og male fasaden mot sørvest om ca. 2 år. I 2024 ble det innhentet et pristilbud bl.a. fra Malermester HOPE AS på totalt kr 77 500 inkl. MVA, noe som tilsvarer kr 19 375 per sameieenhet. Det foreligger en muntlig avtale om mulighet for å låne stillas kostnadsfritt fra naboen, forutsatt at arbeidet koordineres med deres planlagte fasadearbeid. Fasaden rundt leiligheten er imidlertid godt vedlikeholdt, så ny eier kan gå i dialog med styret og legge frem forslag om prisreduksjon. I tillegg er det vurdert å montere mosebånd langs takmønet. Det finnes foreløpig ingen konkrete planer for dette, men taktekker har gitt et muntlig prisestimat på 10 000 kroner (2 500 kroner per sameieenhet).

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Leiligheten i 2. etasje sto ubebodd i omtrent 20 år før den ble totalrenovert av profesjonelt firma i 2022. I forkant av renoveringen ble leiligheten tvangssolgt av sameiet. Det ble avdekket enkelte råteskader, som ble utbedret i forbindelse med totalrenoveringen. Eier av 1. etasje (kjellerleiligheten) har informert om at det i noen sommeruker kan forekomme maur, samt sporadisk forekomst av sølvkre på hans baderom. Ifølge ham forsvinner dette raskt ved bruk av feller og ved å holde jevn varme på baderommet. For ordens skyld: jeg har ikke opplevd noe av dette i min egen leilighet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250162

Tilleggskommentar

Leiligheten ble totalrenovert i 2022 med Smart Bygg Bergen AS (org.nr. 921761287) som totalentreprenør. I den forbindelse ble det laget nytt kjøkken og bad med tilhørende nye sikringer, alle rør i leiligheten ble byttet, all belysning etc. ble byttet. Alt arbeid ble utført av fagfolk, som nevnt tidligere i egenerklæringsskjemaet. I tillegg ble det skiftet tre vinduer, lagt nytt gulv i hele leiligheten, helsparklet vegger og tak, lagt nye lister etc. I 2024 ble det etablert lufteluker mot sørvest og nordøst på kryploftet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Tiltaket ble gjennomført fordi det tidligere kunne oppstå kondens i svært kalde perioder. Etter montering av luftelukene har problemet ikke gjenoppstått. I 2021 ble det montert en lufteventil i soveromsveggen av Snekkermester Asle Nordanger. I 2014 ble det bygget en lettvegg med skyvedører i stuen, for å etablere et ekstra rom, av Hansa Bygg.

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: 166250162

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Geber	4f6122a4f3aadb09430a2 3bc16cd7f88acbb69f0	14.06.2025 06:18:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166250162

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

SAMSVARSERKLÆRING

52ⅼdzϒSyűl·ă22ϒl·Ø RSü SfSⅼüNJλăⅼS l·yfSƎƎSü

9NJⅼfŋNJλyƎ 2Y ăl·Y ăØl·NJ λ KSyK2fR üλf ŦƵNJăⅼNJλŦü 2Y SfSⅼüNJλăⅼS fl·ØăLJSyýλyƎăl·yfSƎƎ

htt5w!D{DL±9wκY¦b59		
CNJϒl·κbl·Øy		
Y2yűl·ⅼüLJSNJă2y		
!RNJSăăS		
t2ăüyNJκ{üSR		
t2ăüō2ⅼă		
t2ăüyNJκ{üSR		
¢SfSŦ2y		
9LJ2ăü		
YdzyŘSyNJ		

!b[9DD{!5w9{{9		
CNJϒl·κbl·Øy		
!RNJSăăS		
t2ăüyNJκ{üSR		
ldzăyNJκ.2ⅼăül·Ø		
.2fλƎϒl·LJLJSλR		

hw5w9htt[¸{bLbD9w		
hNJŘNJSydzϒϒSNJ	tňōSƎèyű Řl·ü2	!ØăfdzúüSü Řl·ü2 κ tfl·yfl·Ǝü ŦSNJŘλƎ

¦¢!w.9L59¢ !±	
CNJϒl·κbl·Øy	
Y2yűl·ⅼüLJSNJă2y	
!RNJSăăS	
t2ăüyNJκ{üSR	
¢SfSŦ2y	
9LJ2ăü	
hNJƎl·yλăl·ă22yãyNJ	
9fØλNJⅼă2ϒKSüăπL5	

! b [9DD{ . 9{YwL±9[{9

bèl·yfS∃∃	¦üØʌRSfăS	9yRNλy∃	tN2ăȼŠ]üŠNλy∃	¦üŦDZNSfăS
¦ üŦDZNüʌ ŔŜyK2fŘ ûʌfY	b9Y плл Y	ó ! y∃ʌ dzü∃l·ØSúY		
	! yỳSüY	ó . Să]NλØ y2NYˇúY		
a ňfSN yNY			¢èLJS ʌyãül·ffl·ăȼ2yŶ	

. 9{YwL±9[{9ĸYh a a 9b¢ ! w

9ʌSN l·Ø l·yfS∃∃ ă]l·f üʌf SyKØSN üʌR 2LJLJōSØl·N S N]fŋNλy∃ 2Yˇ ăl·YˇăØl·N 2∃ 2LJLJRl·üSNü ʌyŦ2NYˇl·ăȼ2yΦ 9N]fŋNλy∃ 2Yˇ ăl·YˇăØl·N SN Sü ØŜNŘʌLJl·LJλN 2∃ Ŝyˇ∃l·Nl·yũʌ Ŧ2N l·ú ʌyãúl·ffl·ăȼ2ySyˇŜN ōè∃∃Ŝú ŜűűŜN ∃ȼŜfŘŜyŘŜ NŜ∃ŜtØŜN]Φ

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

C ! D[lD ! b{± ! w[lD ĸ . 9a ¸ b5lD9¢ t9w{hb	
bl·Øyˇ	
5l·ü2	
{ʌ∃yl·üdzN	

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»
Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg
Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten
Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare
Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig
Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern
Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret
Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta?
Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

ETAKST

êtakst®
14.06.2025 Ref **rhm77**

OPPDRAGSGIVER
Magne Olai Alvestad Geber
magnegeber@live.no
995 16 665

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 29.05.2025

ØVRE SANDVIKSVEIEN 4, 5034 BERGEN

Selveierleilighet på felleseiet tomt

GNR 167 BNR 475 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ABSALON BEYERS GATE

Meglers verdivurdering

4 690 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 690 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	6 m²	-	10 m²	-	-
Tomt					134,7 m²	

Byggeår	1890
Soverom	2
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	835

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Ladegårdsgaten 48, 5033 Bergen	02.12.2024	4 390 000	0	4 390 000	1880	62 m²
2	Hans Hauges Gate 17, 5033 Bergen	03.06.2025	5 310 000	0	5 310 000	1895	66 m²
3	Repslagergaten 4B, 5033 Bergen	13.06.2025	5 300 000	0	5 300 000	1890	60 m²

Nydelig toppleilighet, omfattende oppusset i 2022.
Sjelden kombinasjon av toppetasje og flott utsikt, samtidig enkel adkomst med eget inngangsparti på baksiden av huset.

Ideell beliggenhet i et spesielt trivelig område, med mange spennende nye kaféer, restauranter og andre kulturtilbud. Samtidig bare noen minutters gange ned til bykjernen.

Om du liker å gå tur er det et vell av turmuligheter like utenfor døren. Enten du bare vil ha en liten spasertur i rolige omgivelser, eller vil ta med teltet og dra på fjelltur over vidden, kan du ha leiligheten som utgangspunkt og bare gå ut døren.

PrivatMegleren bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

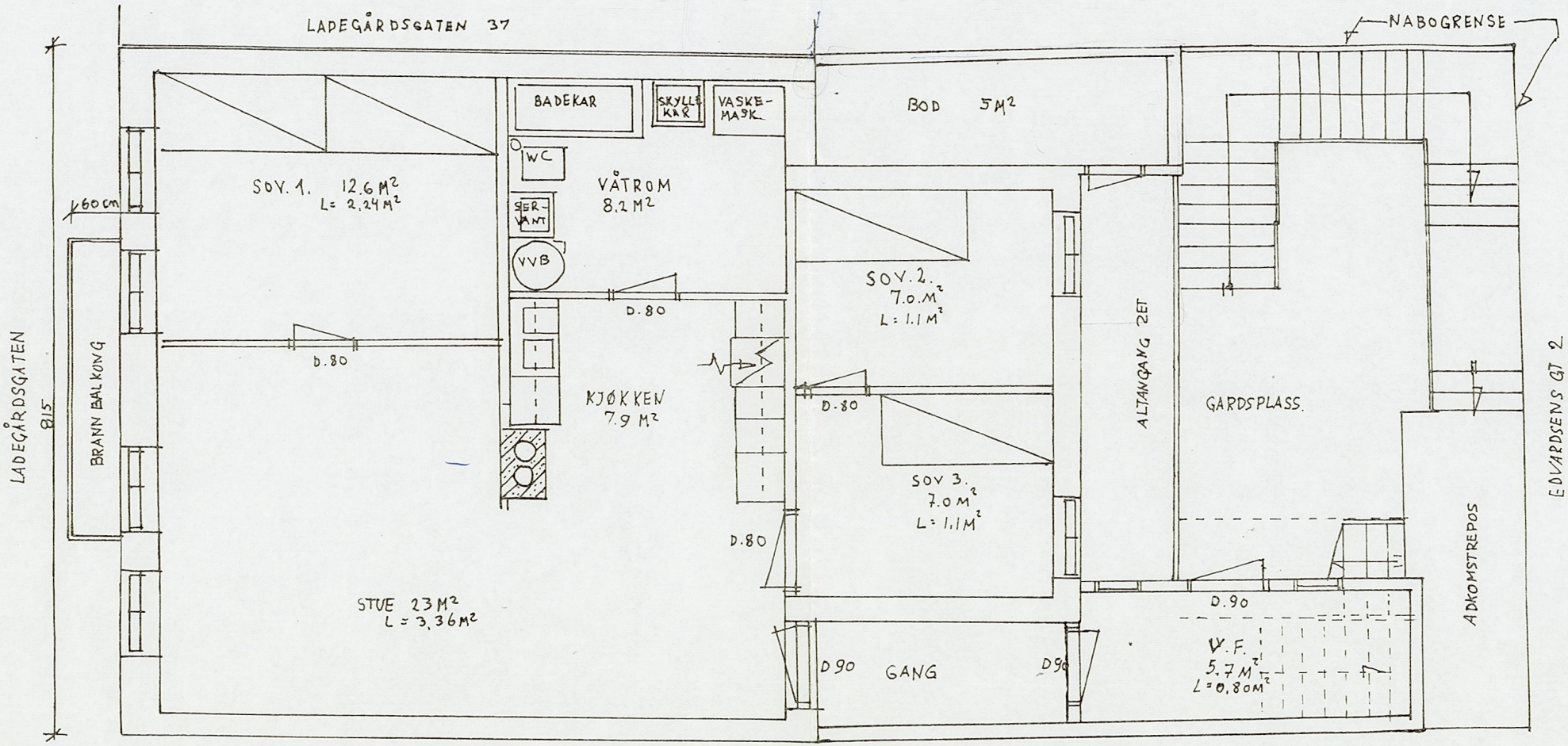
Roar Nylund
Syd Eiendomsmegling AS
roar.nylund@privatmegleren.no
928 06 371

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

TEGNING 1980

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
1 8 MARS 1982
S.nr. 801805



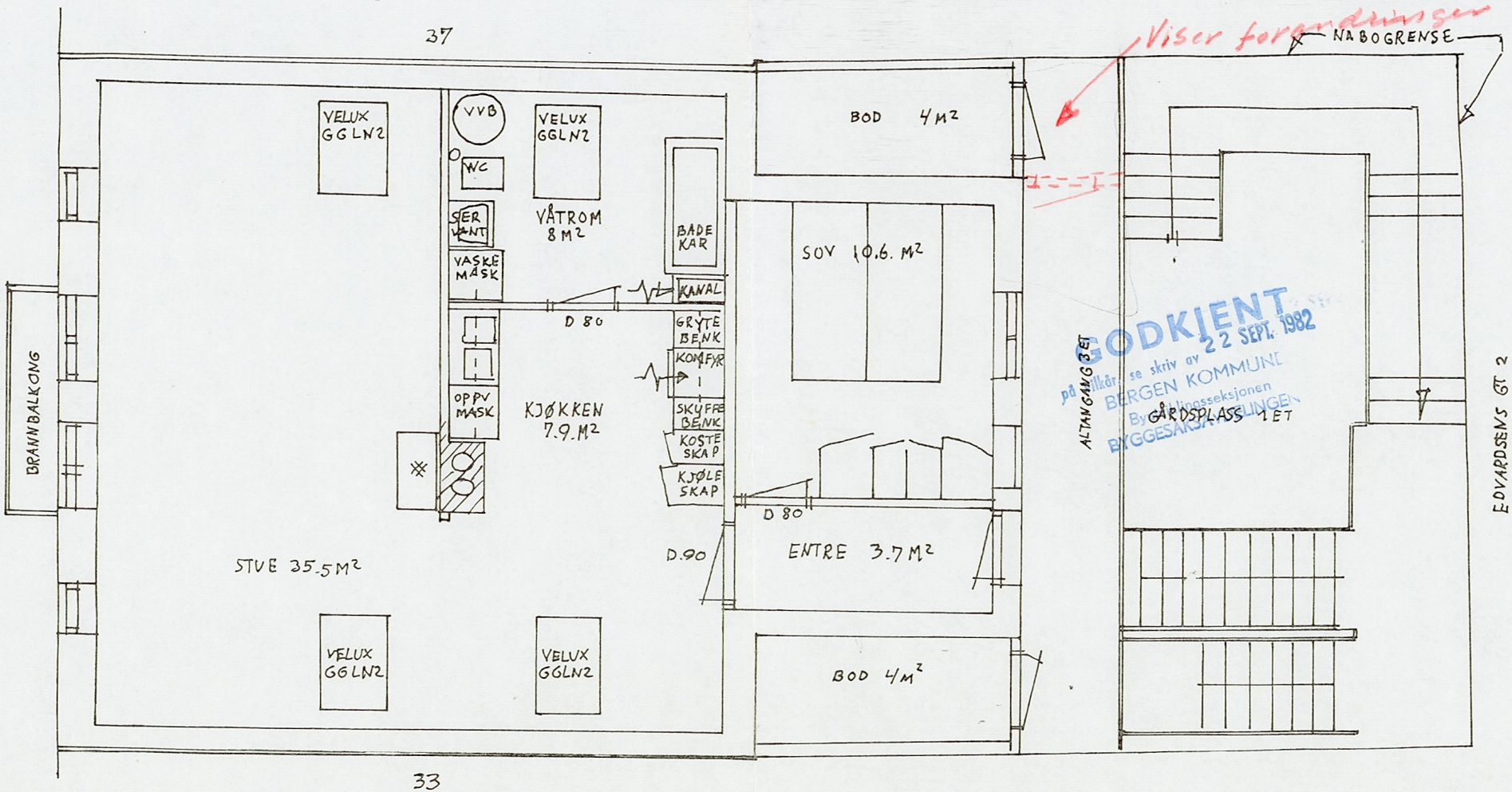
PLAN 1. M. 1:50 1 ET M/ GÅRDSPLASS

REV. 07.03.82.

LADEGÅRDS GT 35	PLAN 1 ET	
OMINNREDNING	MAL 1:50	SIGN.
HOVEDTEGNING		DATO 11.07.80

REV.

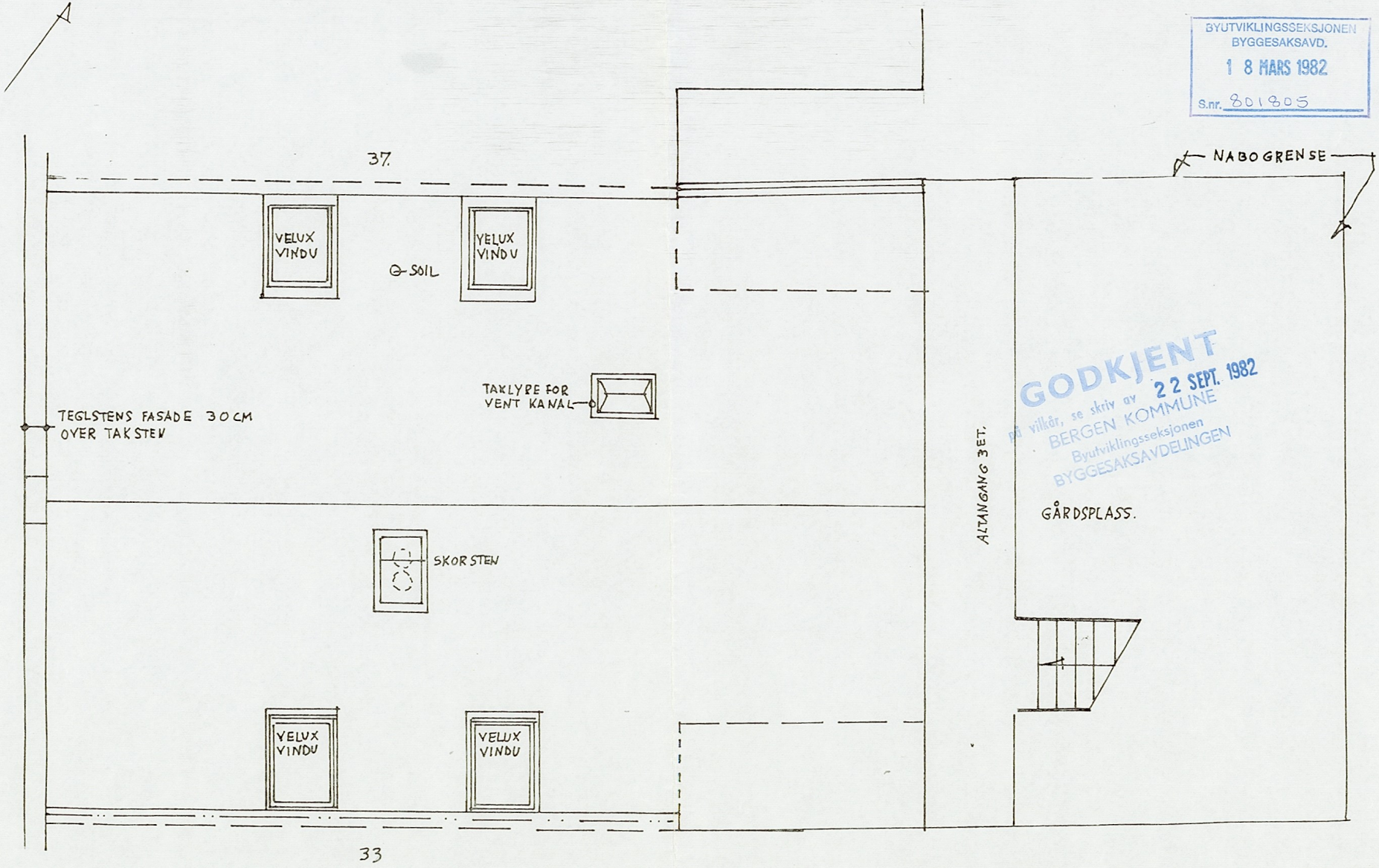
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18 MARS 1982
S.nr. 801805



GODKJENT
22 SEPT. 1982
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

PLAN 1 M. 1:50 3 ET M/ GÅRDSPLASS

LADEGÅRDSGT 35	PLAN 3 ET
	MÅL 1:50 · SIGN AJ. · DATO 7.03.82

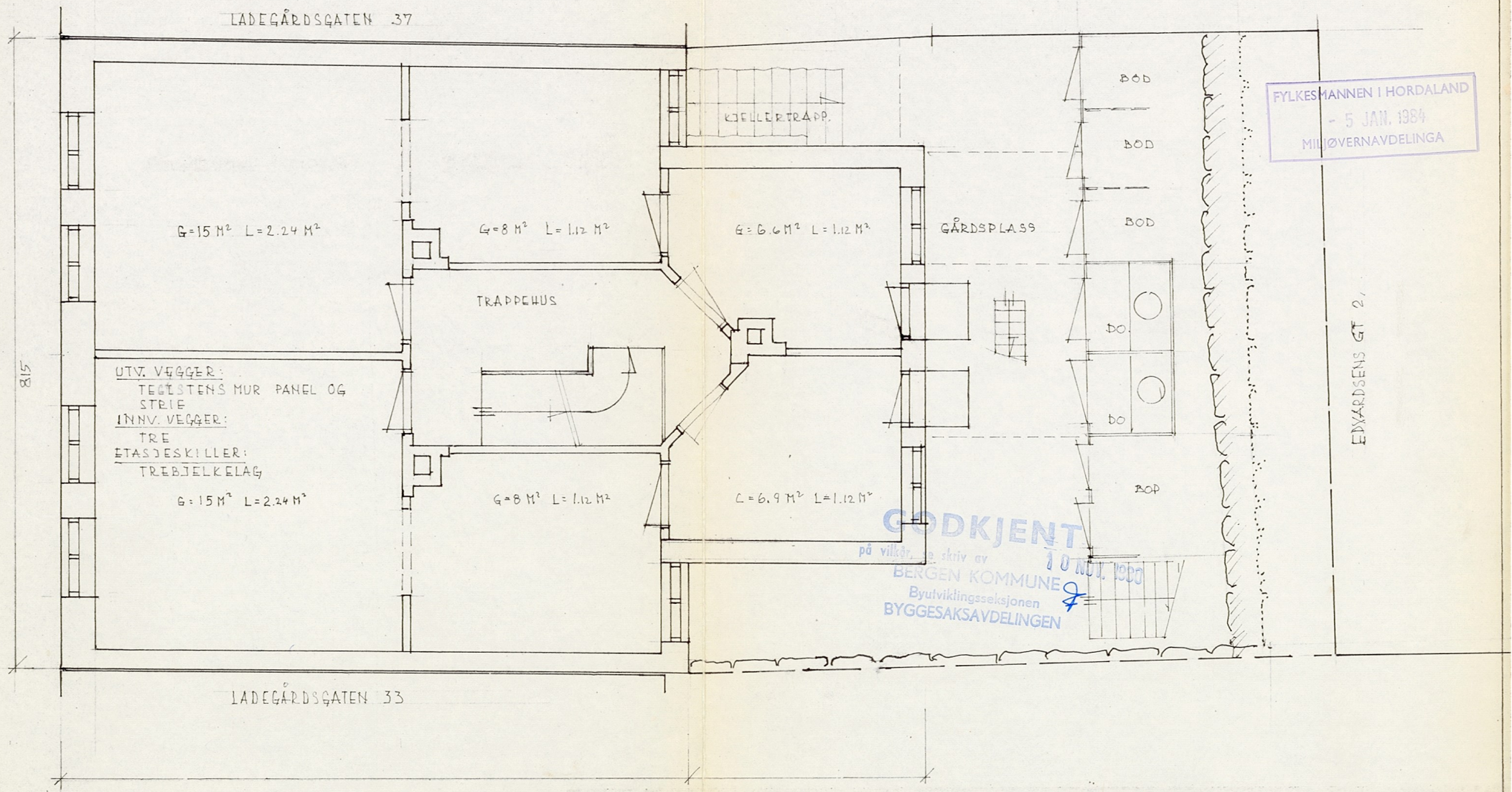


PLAN 1 M. 1:50 TAKPLAN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
1 8 MARS 1982
S.nr. 801805

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 SEPT. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

LADEGÅRDSGT 35	TAKPLAN	
HEVING AV BOD TAK 17. CM.	MÅL 1:50	SIGN. A.J.
		DATO 7.03.82



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR. 801805 15 JUL. 80
Tegn. in triplo

FYLKESMANNEN I HORDALAND
- 5 JAN. 1984
MILJØVERNAVDELINGA

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 NOV. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

PLAN 1. M. 1:50 1. ET M/ GÅRDSPLASS – OPPMÅLING

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO	

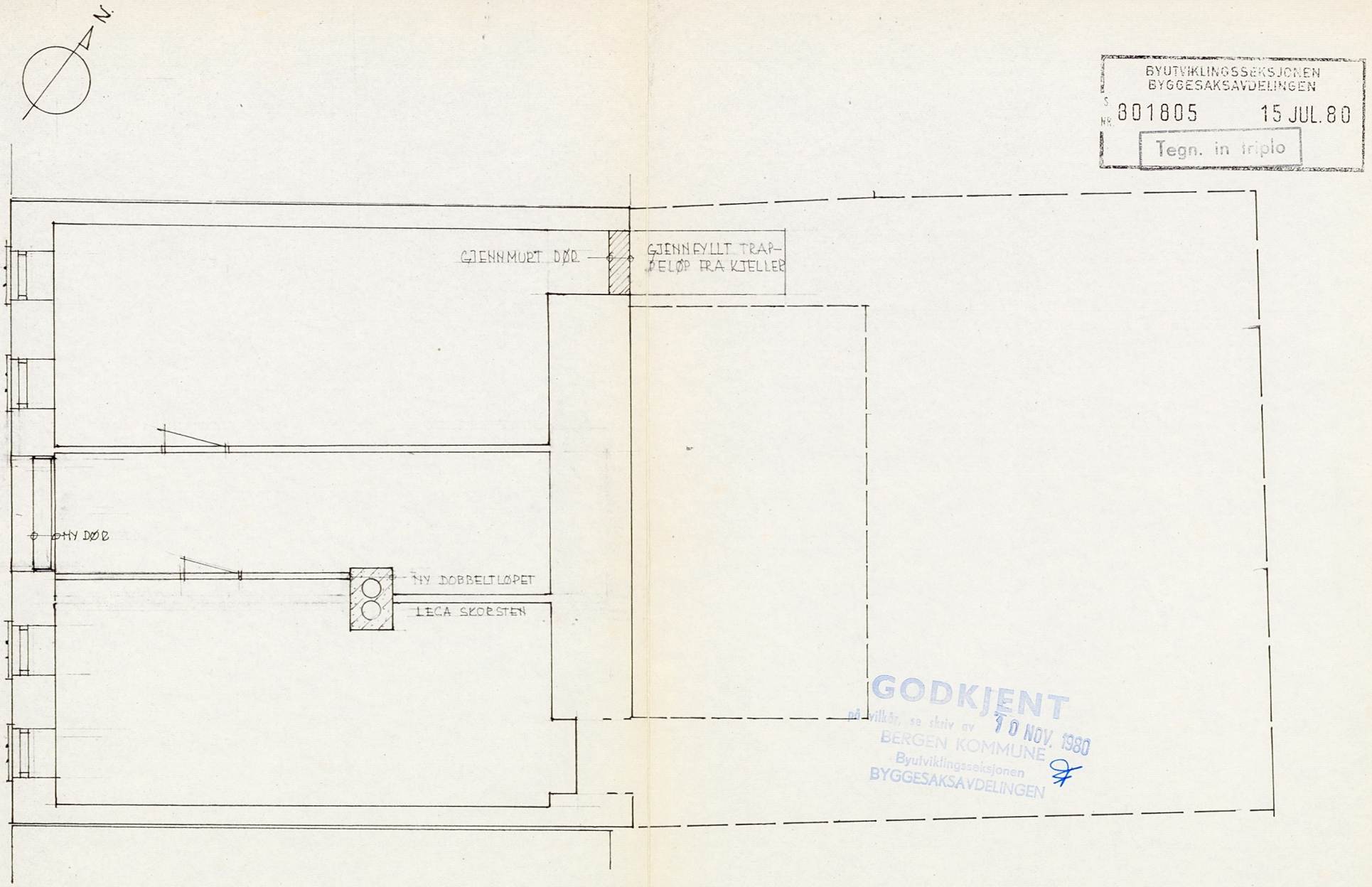
LADEGÅRDSGT 35
INC M HAGENSEN

OPPMÅLING

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN 1 ET

MÅL	SIGN.	KONT.
1:50	JS	
	DATO 11.07.80	
SAK NR. 397.A	TEGN. NR. 1.100	REV.:



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR. 801805 15 JUL. 80
Tegn. in triplo

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 NOV. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

PLAN 1. M. 1:50 KJELLERPLAN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

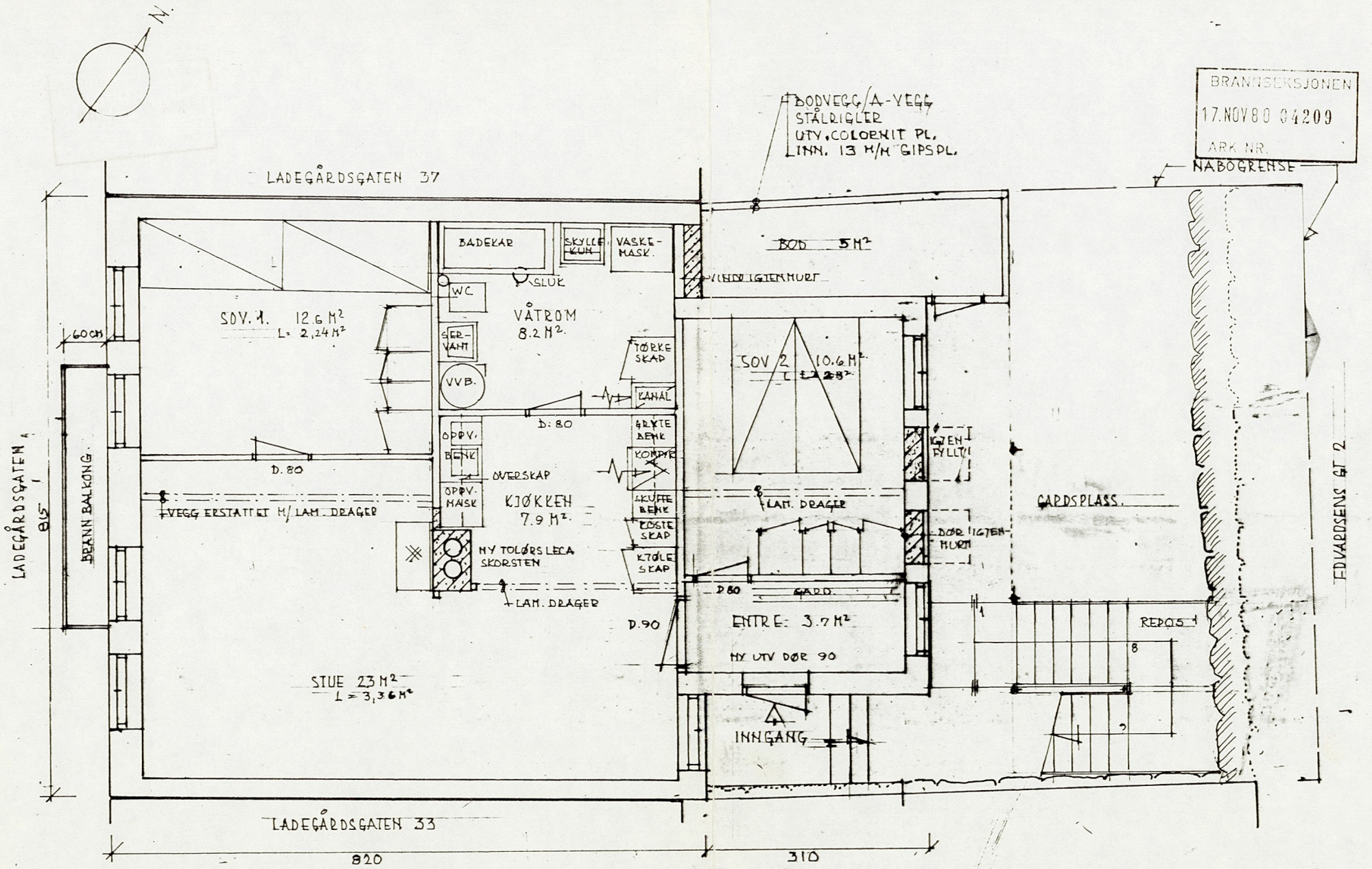
LADEGÅRDSGT 2 33
INC. M HAGENSEN

OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV KJELLER

MÅL	SIGN. JS	KONT.
1:50	DATO 11.07.80	
SAK NR. 3971	TEGN. NR. 1.110	REV.



PLAN 1. M. 1:50 1 ET M/ GÅRDSPLASS

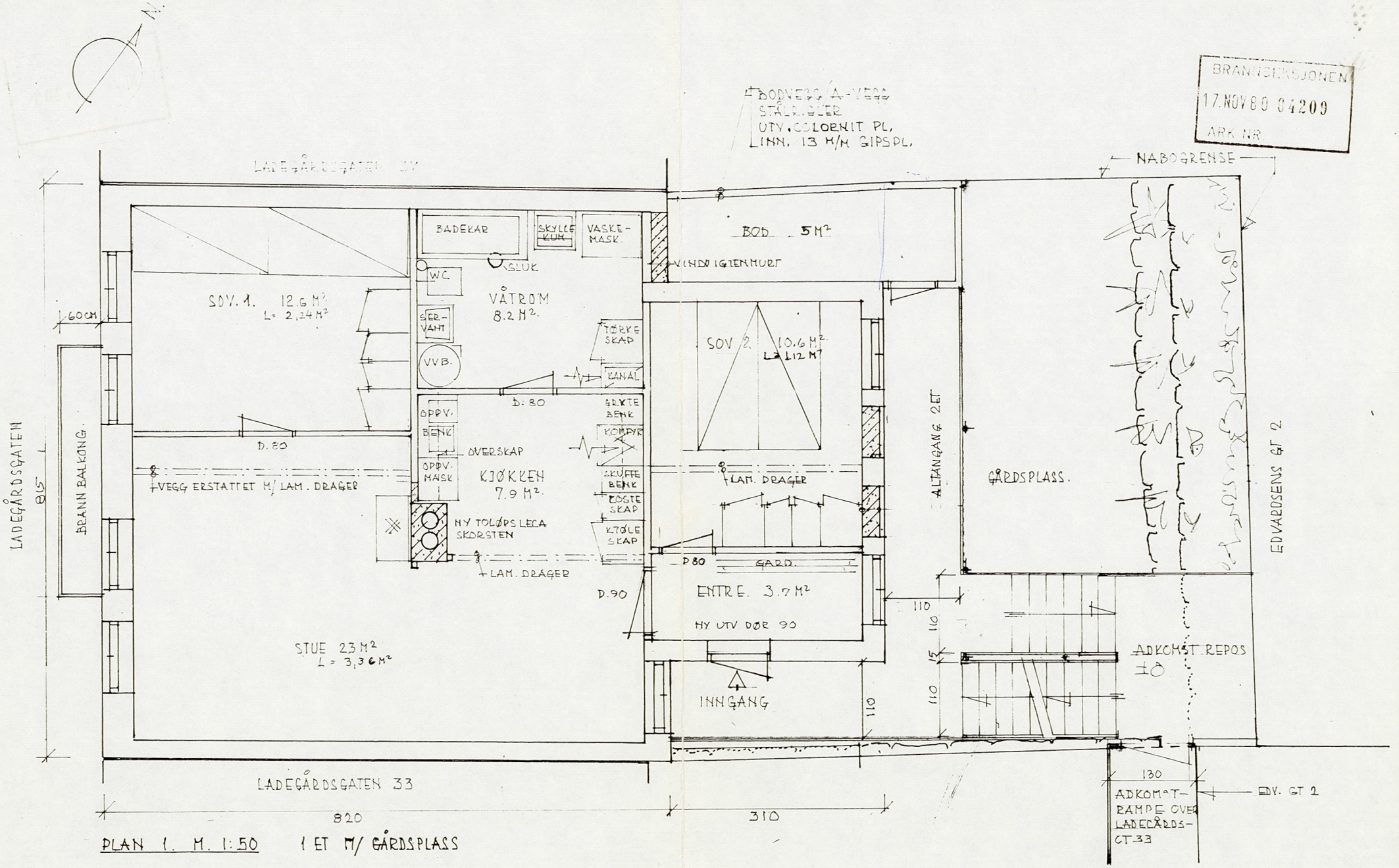
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A	1	ADKOMST-TRAPPER	IS	04.09.80

LADEGÅRDS GT. 35
ING M HÅGENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

PLAN 1 ET.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

MÅL	SIGN.	KONT.
1:50	TS	
DATO 11.07.80		
SAK NR 397A	TEGN NR 1.111	REV. A



PLAN 1. M. 1:50 1 ET M/ GÅRDSPLASS

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	1	ADKOMST-TRAPPER	JS	04.09.80

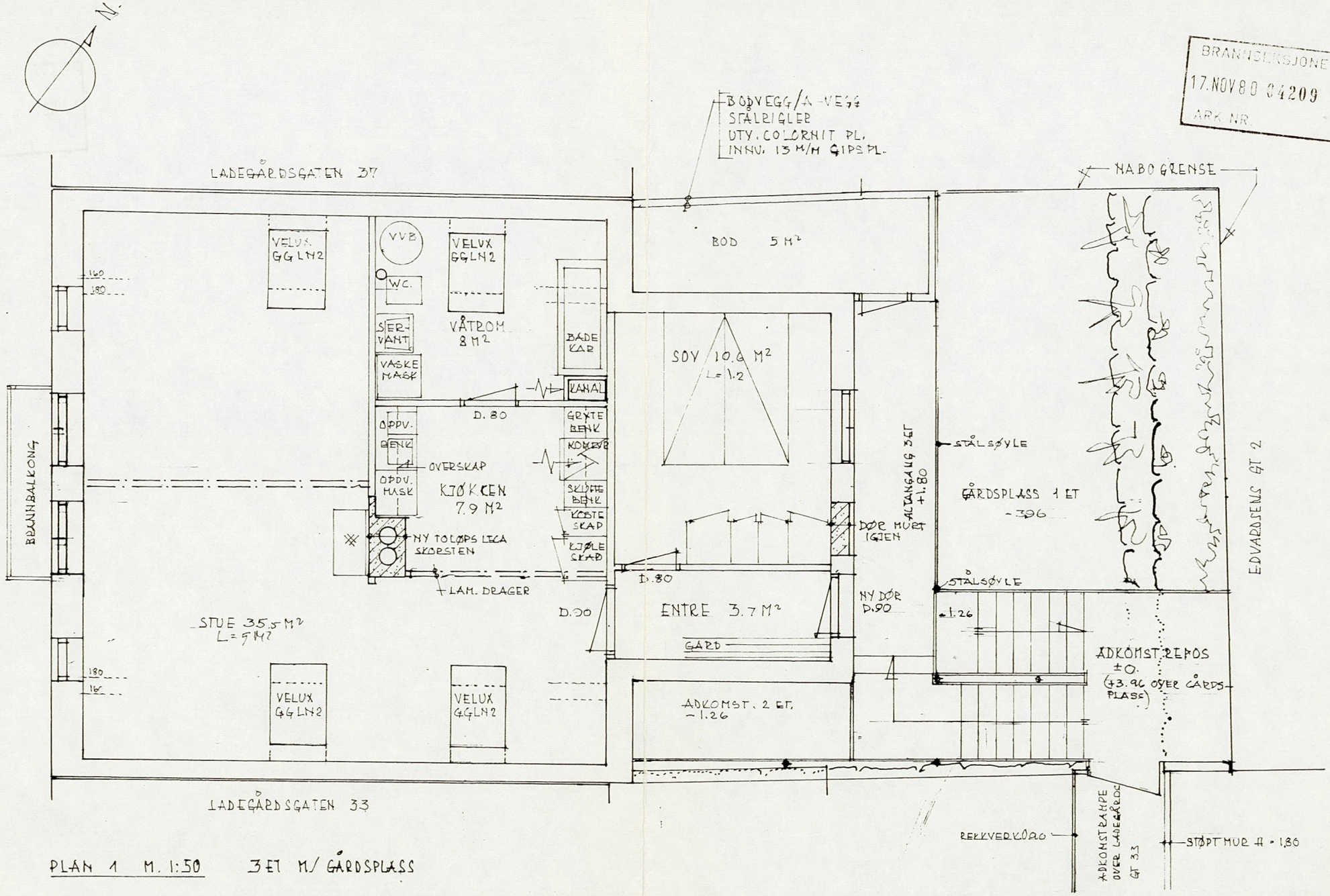
LADEGÅRDS GT 35
ING. M HÅGENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

PLAN 2 ET

MÅL 1:50 SIGN JS KONT DATO 11.07.80

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER MNAL TLF 291005
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

TEGN NR 397A 1.112 REV A



PLAN 1 M. 1:50 3 ET M/ GÅRDSPLASS

BRANNTILSYNET
17. NOV 80 04209
ARK. NR.

REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	1	ADKOMST-TRAPPER	IS	04.1980

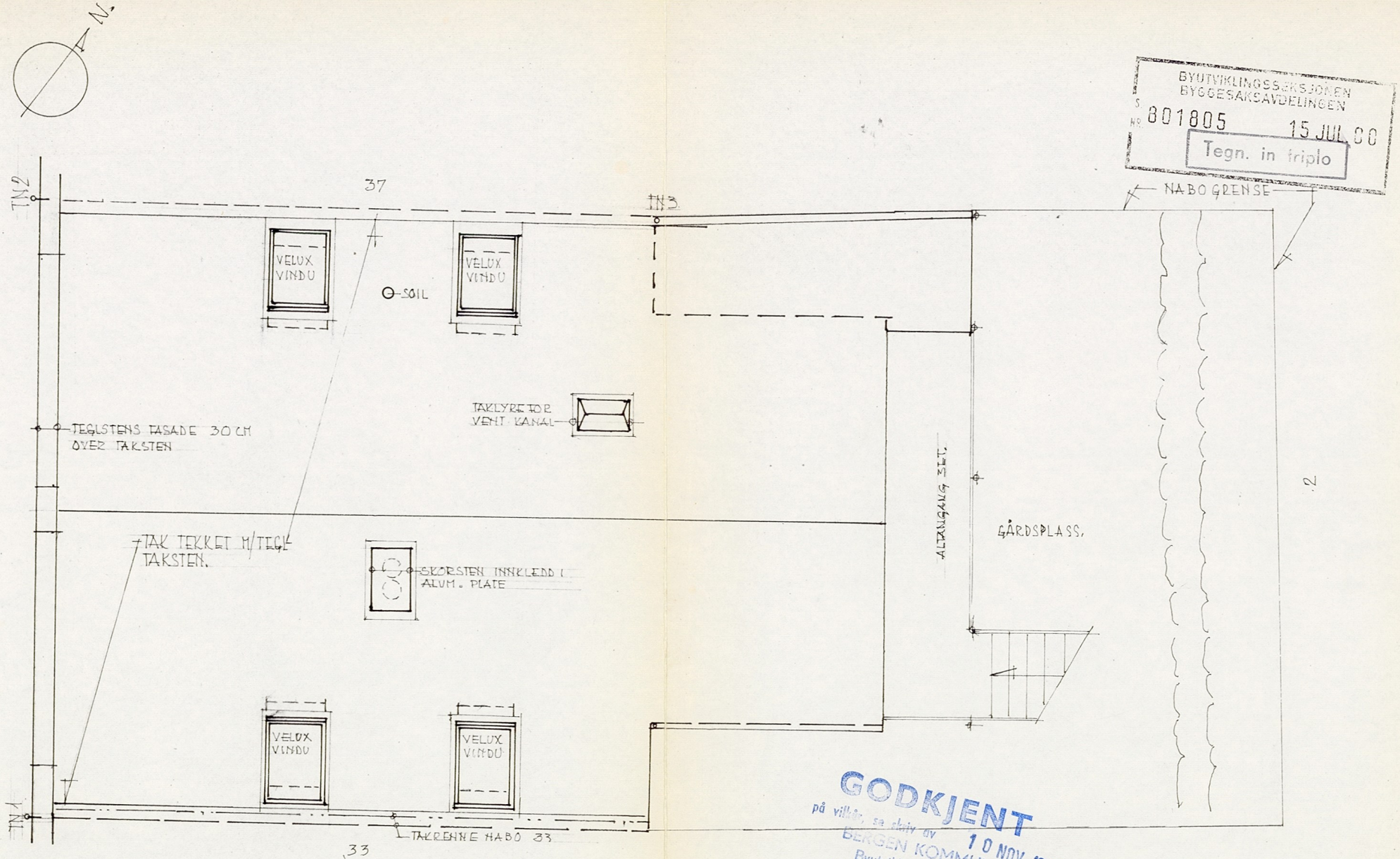
LADEGÅRDS GT 35
ING. M HÅGENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

PLAN 3 ET.

MÅL 1:50 SIGN IS KONT
DATO 11.07.80

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER MNAL TLF 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 397A TEGN NR. 1.113 REV. A



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR 801805 15 JUL 80
Tegn. in triplo

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 NOV. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

PLAN 1 M. 1:50 TAKPLAN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

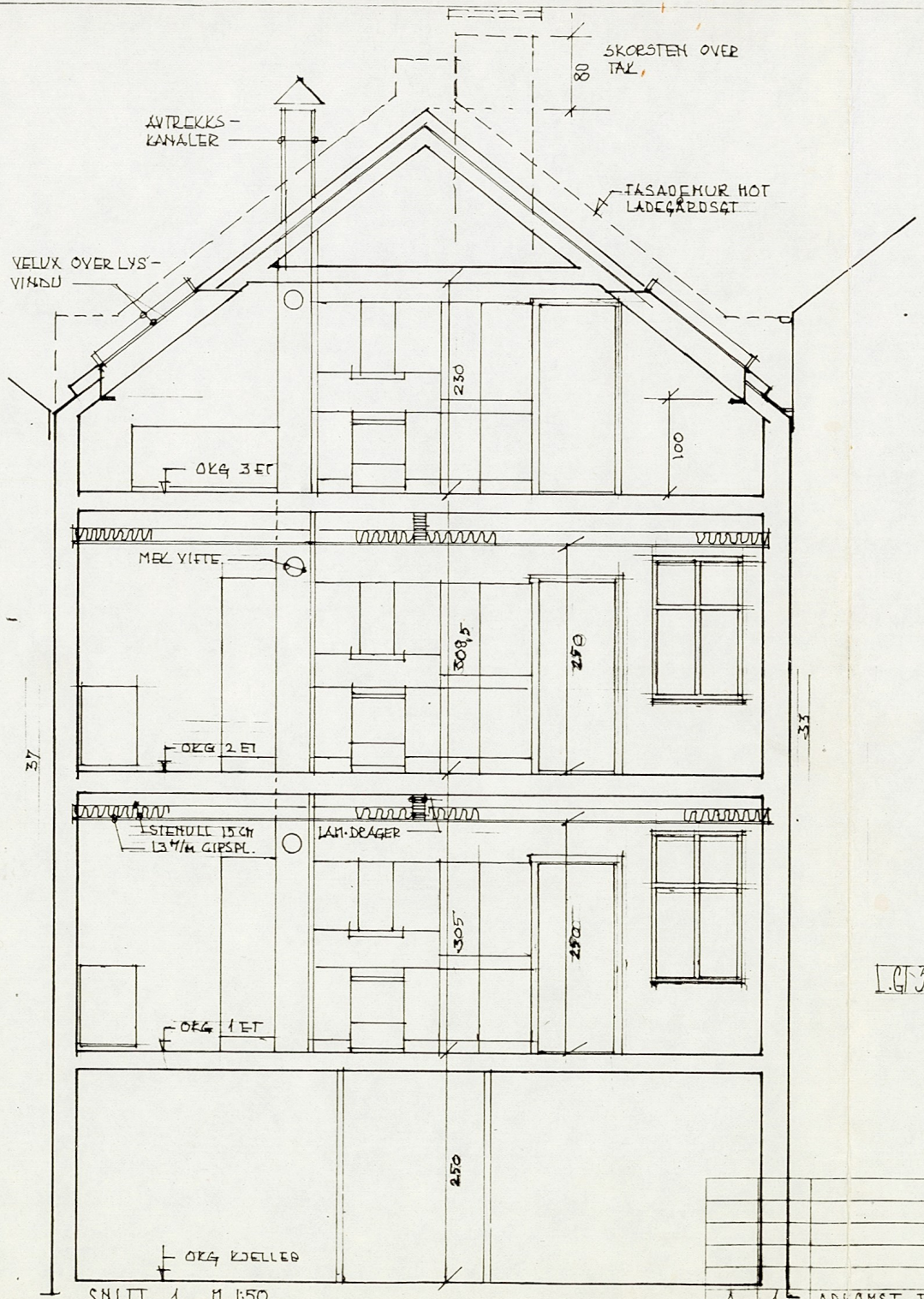
LADEGÅRDSGT 35
ING. M. HÅGENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

TAKPLAN

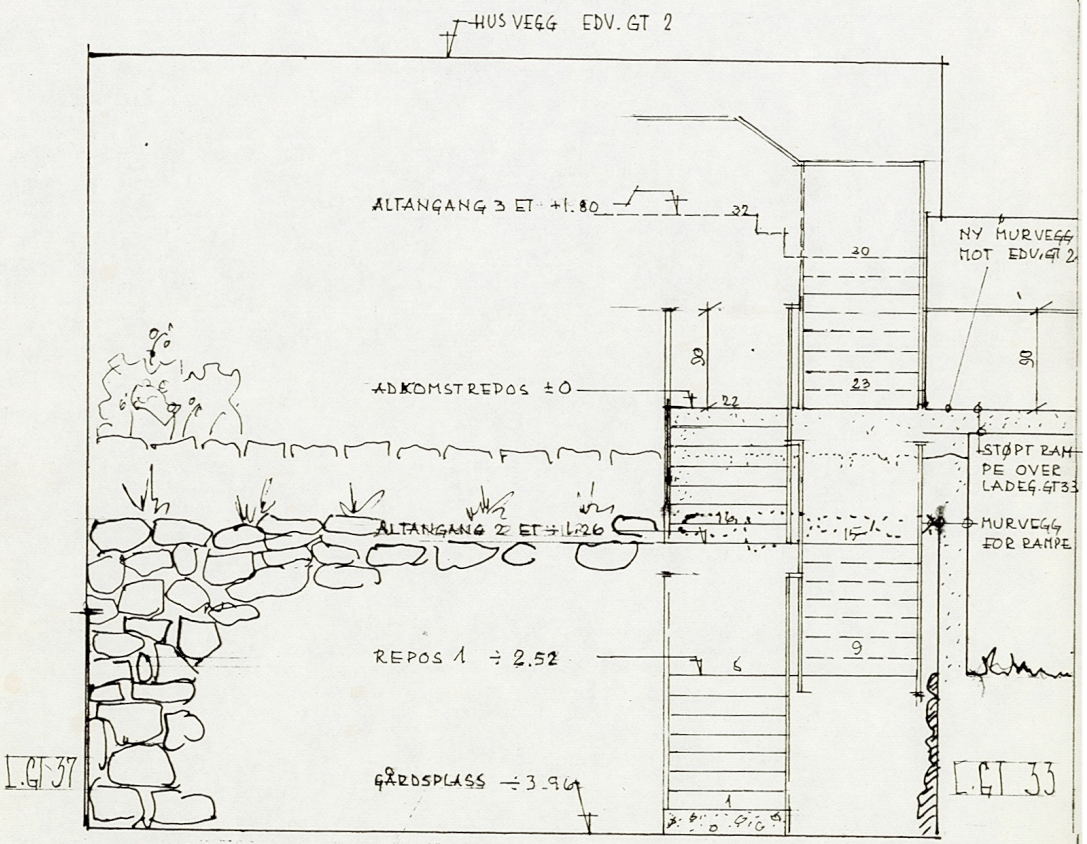
MÅL 1:50 | SIGN. TS | KONT. | DATO 11.07.80

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 397A | TEGN. NR. 1.114 | REV.



SNITT 1 M. 1:50
TVERRSNITT



SNITT 2 M. 1:50
GJENNEM GÅRDSPLASS MOT EDVARDSENSGT. 2

BRANNSEKSJONEN
17. NOV 80 84209
ARK. NR.

REV	ANT.	REVID. RINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A	1	ADKOMST-TRAPPER	JS	04.09.80

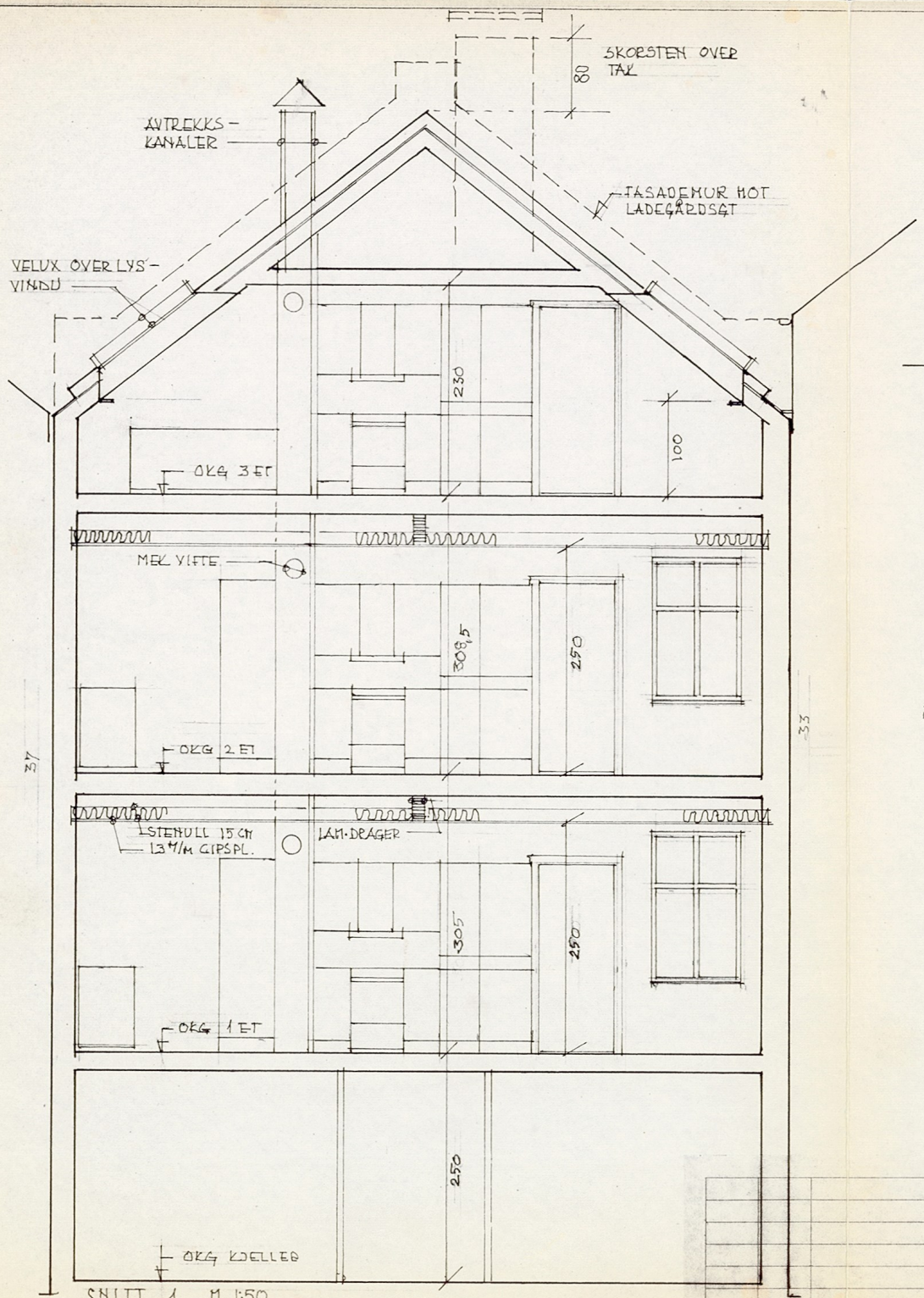
LADEGÅRDS GT 35.
INC. M HAGENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

TVERRSNITT OG ADKOMSTTRAPPER

MÅL 1:50 | SIGN. JS | DATO 11.07.80 | KONT.

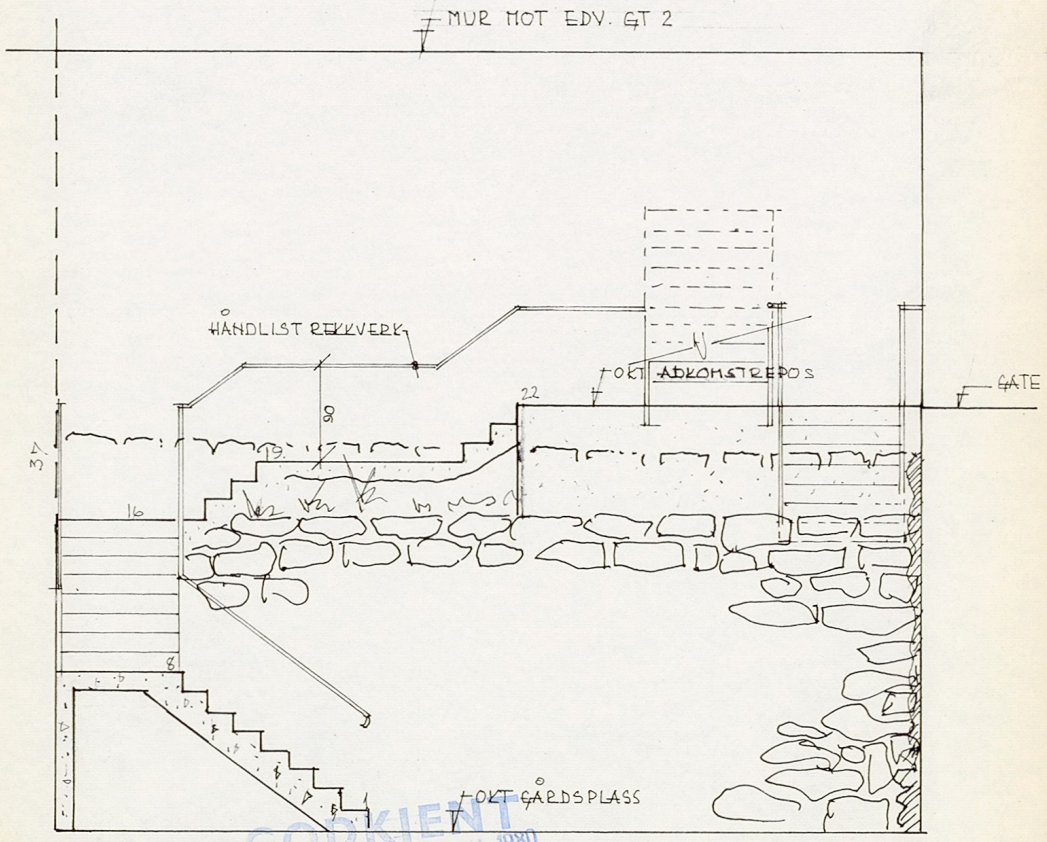
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 397A | TEGN. NR. 1116 | REV. A



SNITT 1 M. 1:50
TVERRSNITT

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
NR. 801805 15 JUL. 80
Tegn. in triplo



SNITT 2 M. 1:50
GJENNEM GÅRDSPLASS MOT EDVARDSENSGT. 2

GODKJENT
i arkiv av T. U. NOV. 1980
BYDELEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LADEGÅRDS GT 33
INC. M. HAGENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

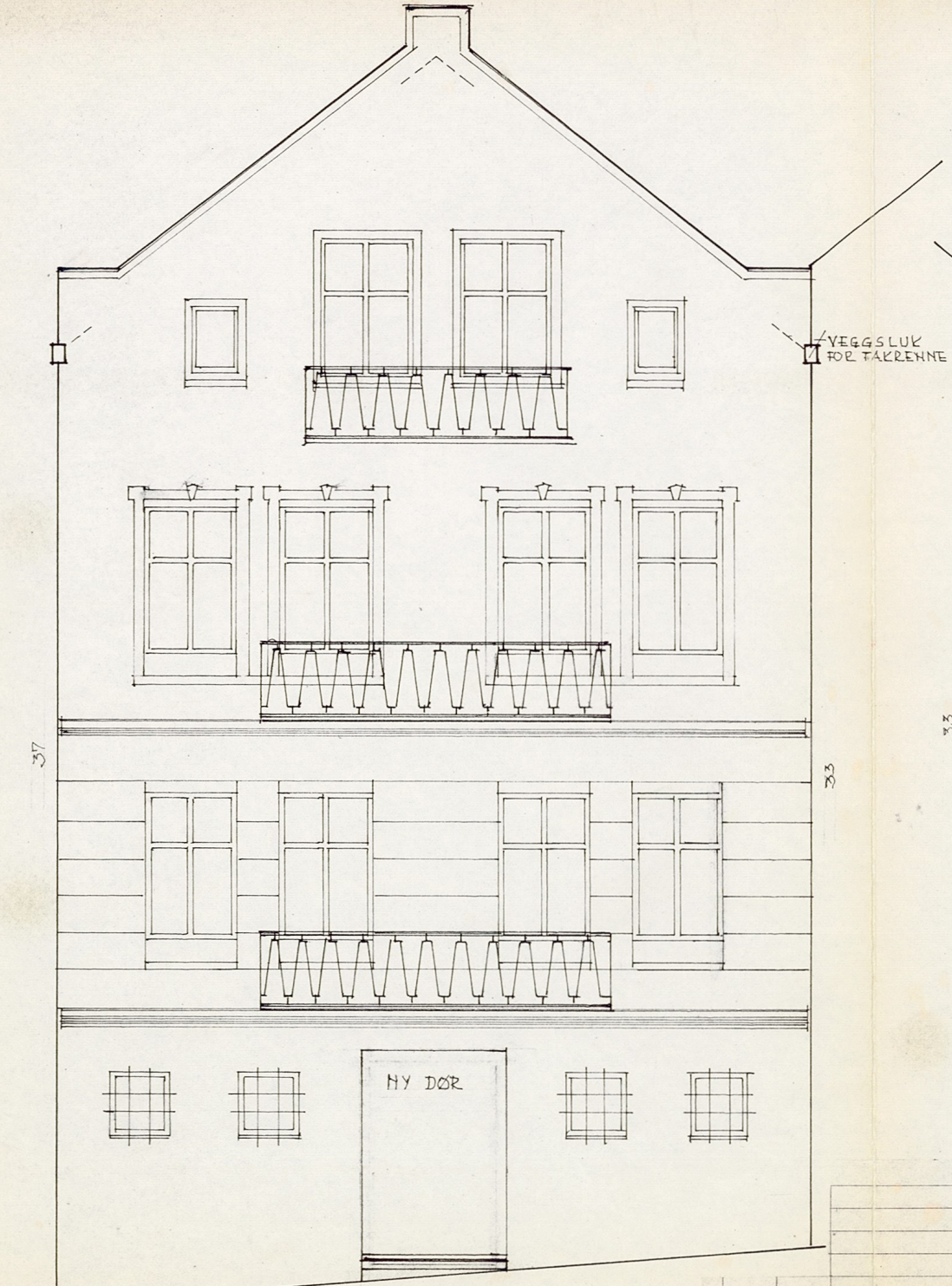
TVERRSNITT OG ADKOMSTTRAPPER

MÅL 1:50 | SIGN. TS | DATO 11.07.80 | KONT.

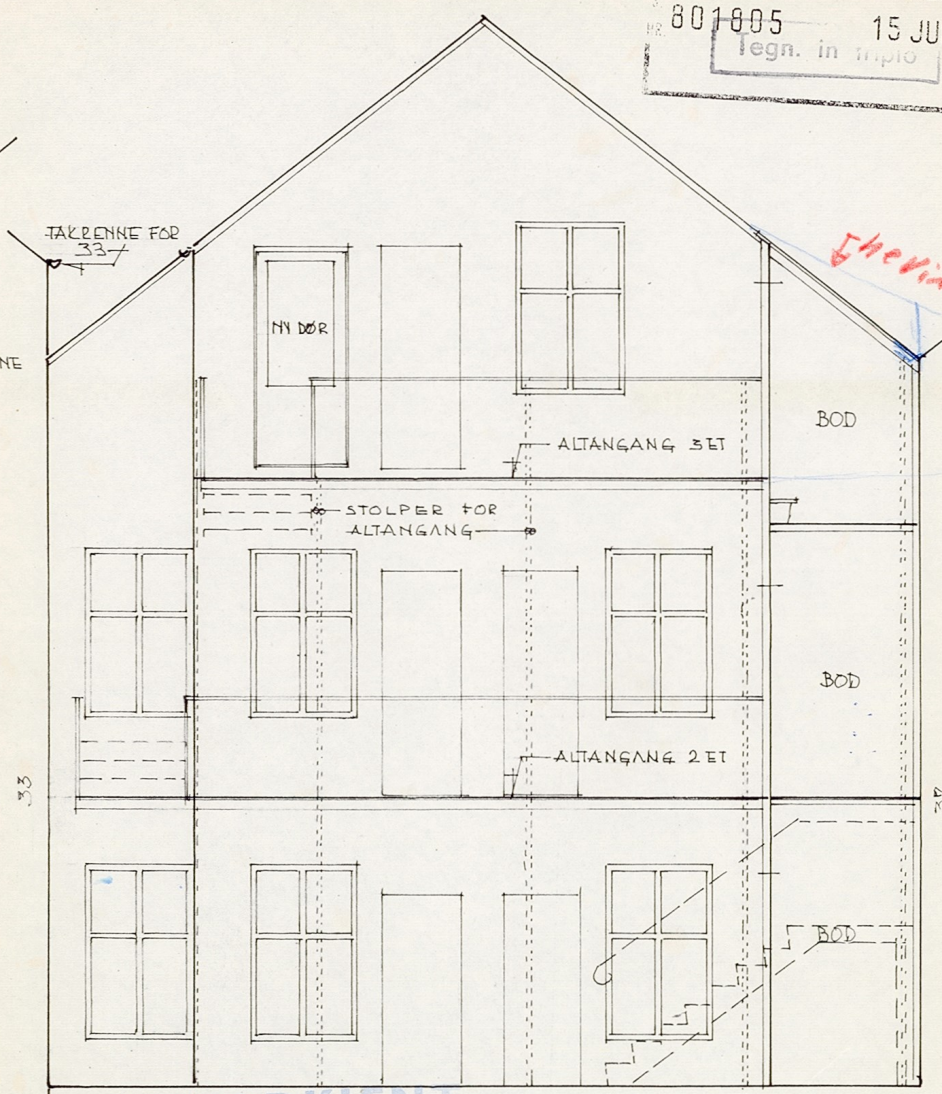
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 397A | TEGN. NR. 1.116 | REV.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
B.GGESAKSAVDELINGEN
801805 15 JUL. 80
Tegn. in triplo



OPPRISS 1 M. 1:50
FASADE MOT LADEGÅRDSGT (SYDVEST)



OPPRISS 2 M. 1:50
FASADE MOT GÅRDSPLASS (NORDØST)
SNITT ALTANGANG OG BOD

GODKJENT
10 NOV. 1980
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LADEGÅRDSGT 35
INC. M. HÅCENSEN
OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

FASADER

MÅL 1:50
SIGN. JS
DATO 11.07.80
KONT.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

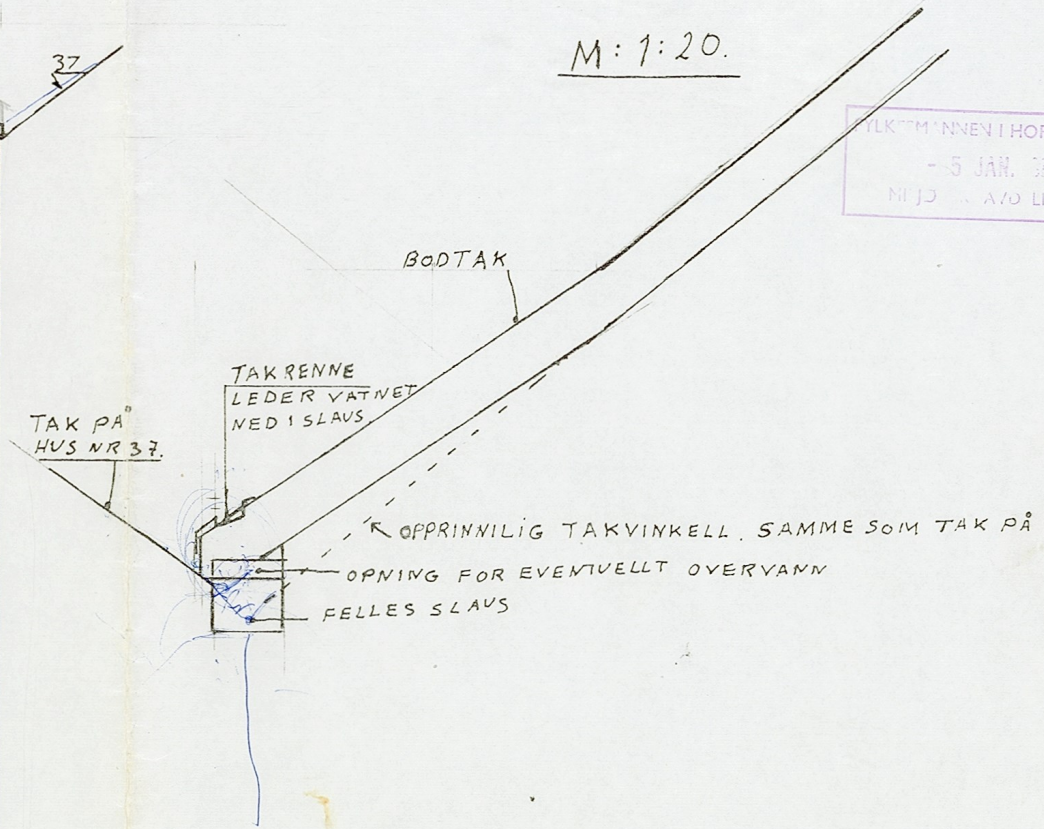
SAK NR. 397A
TEGN. NR. 117
REV.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
1 8 MARS 1982
S.nr. 801805

M: 1:20.

FYLKESMINNEVERNET I HORDALAND
- 5 JAN. 1984
MILJØ- OG KULTURAVDELINGA

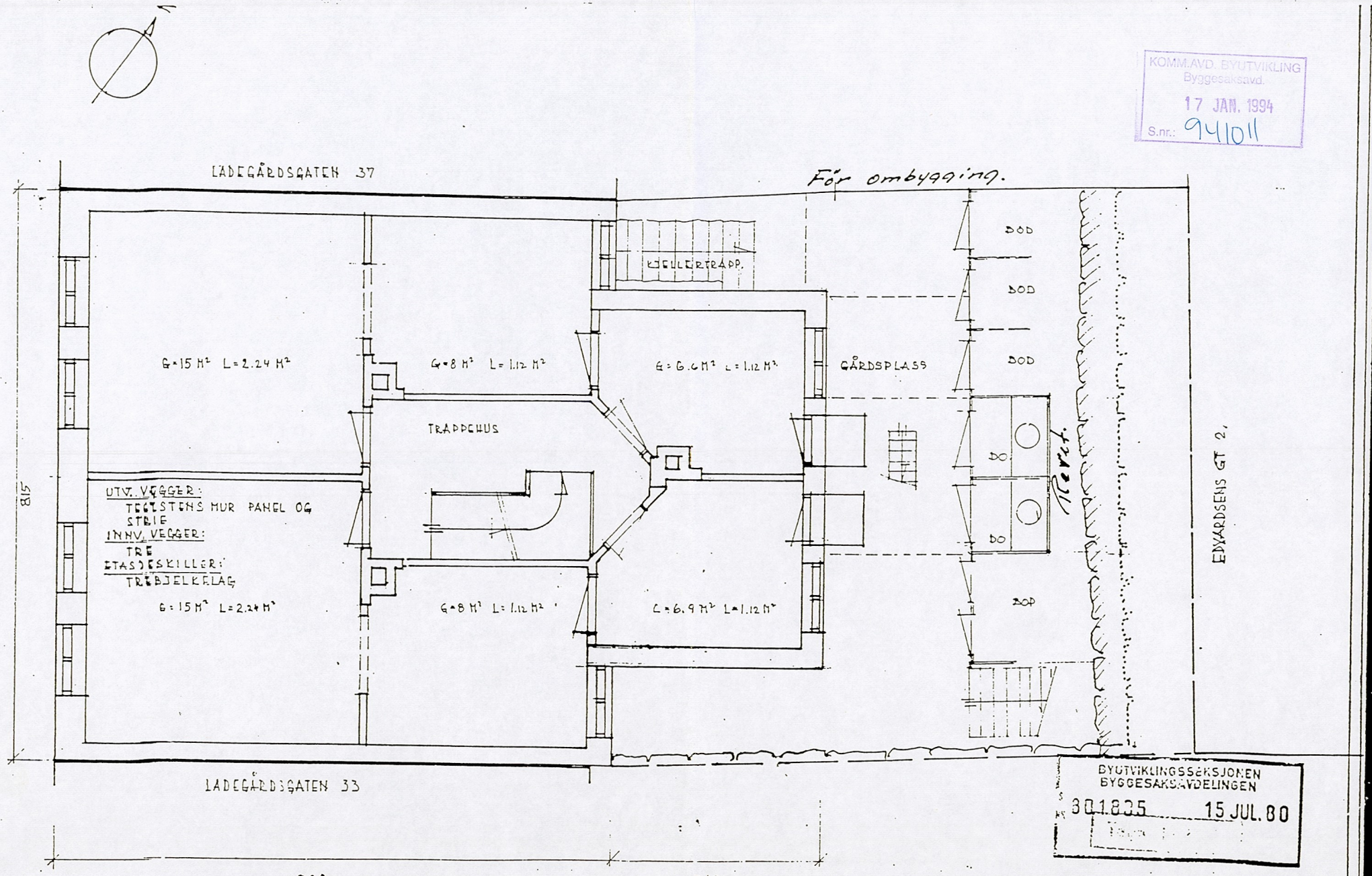


FASADE MOT GÅRDSPLASS OG. DETALTEGN. AV. TAK BOD.

Viser forandring av tak.

LADEGÅRDSGT 35			
HEVING AV BODTAK 17 < M	1:50	SIGN DATO	A.S. 7.3.82
BYGGHERRE SAMEIE. LADEGÅRDSGT 35.			

TEGNING 1994



För ombygging.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
17 JAN. 1994
S.nr.: 941011

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
301835 15 JUL. 80

PLAN 1. M. 1:50 1. ET M/ GÅRDSPLASS – OPPMÅLING

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LADEGÅRDSET 35
INC M HAGENSEN

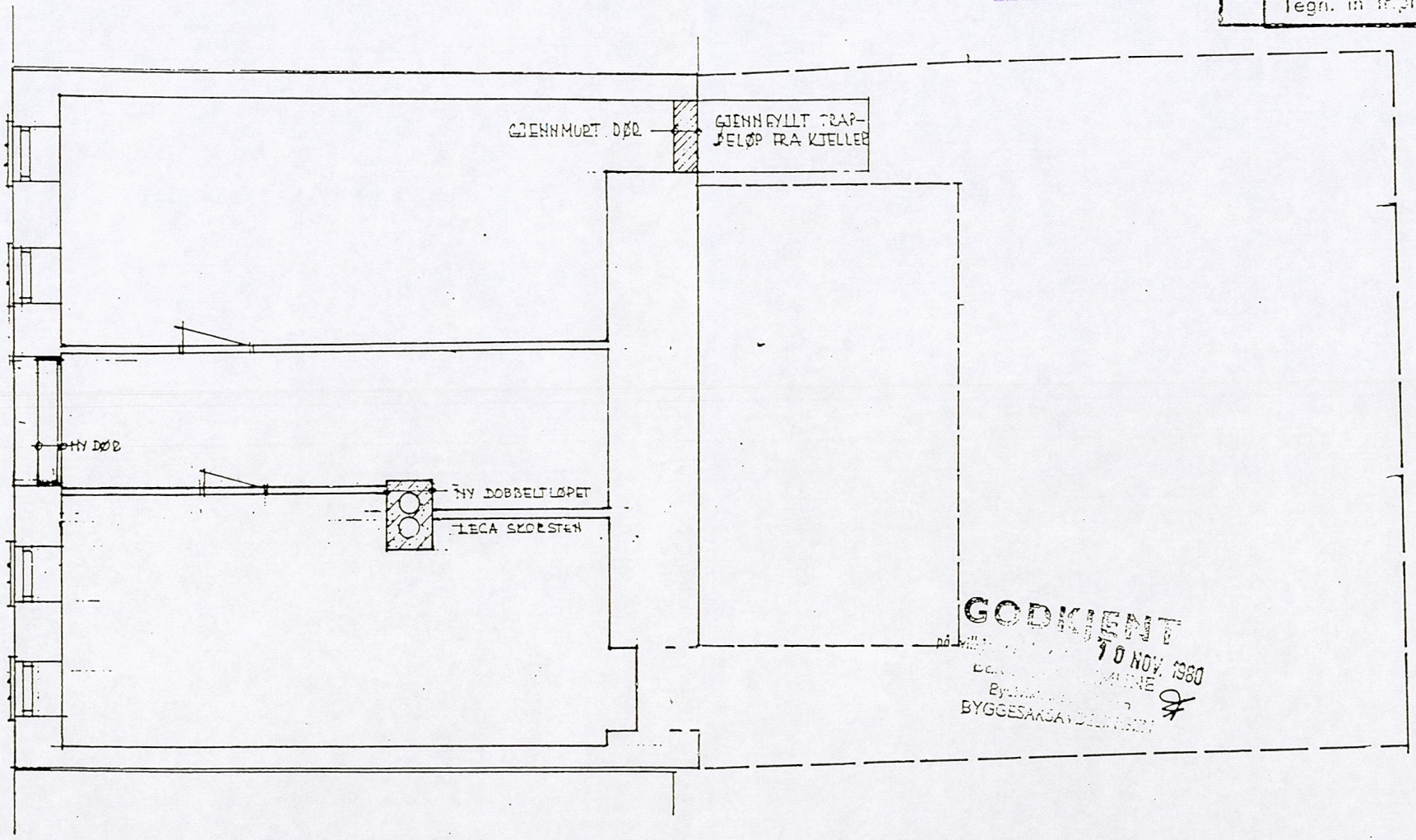
OPPMÅLING

PLAN 1 ET

MÅL 1:50 SIGN JJ KONT DATO 11.07.80

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 397. A TEGN NR 1.100 REV.



KOMM. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
17 JAN. 1994
S.nr.: 941011

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S.NR. 801805 15 JUL. 80
Tegn. in triplo

GODKJENT
10 NOV. 1980
BYGGESAKSAVDELINGEN

PLAN 1. M. 1:50 KJELLERPLAN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LADEGÅRDSGT. 2 33
INC. H HAGENSEN

OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

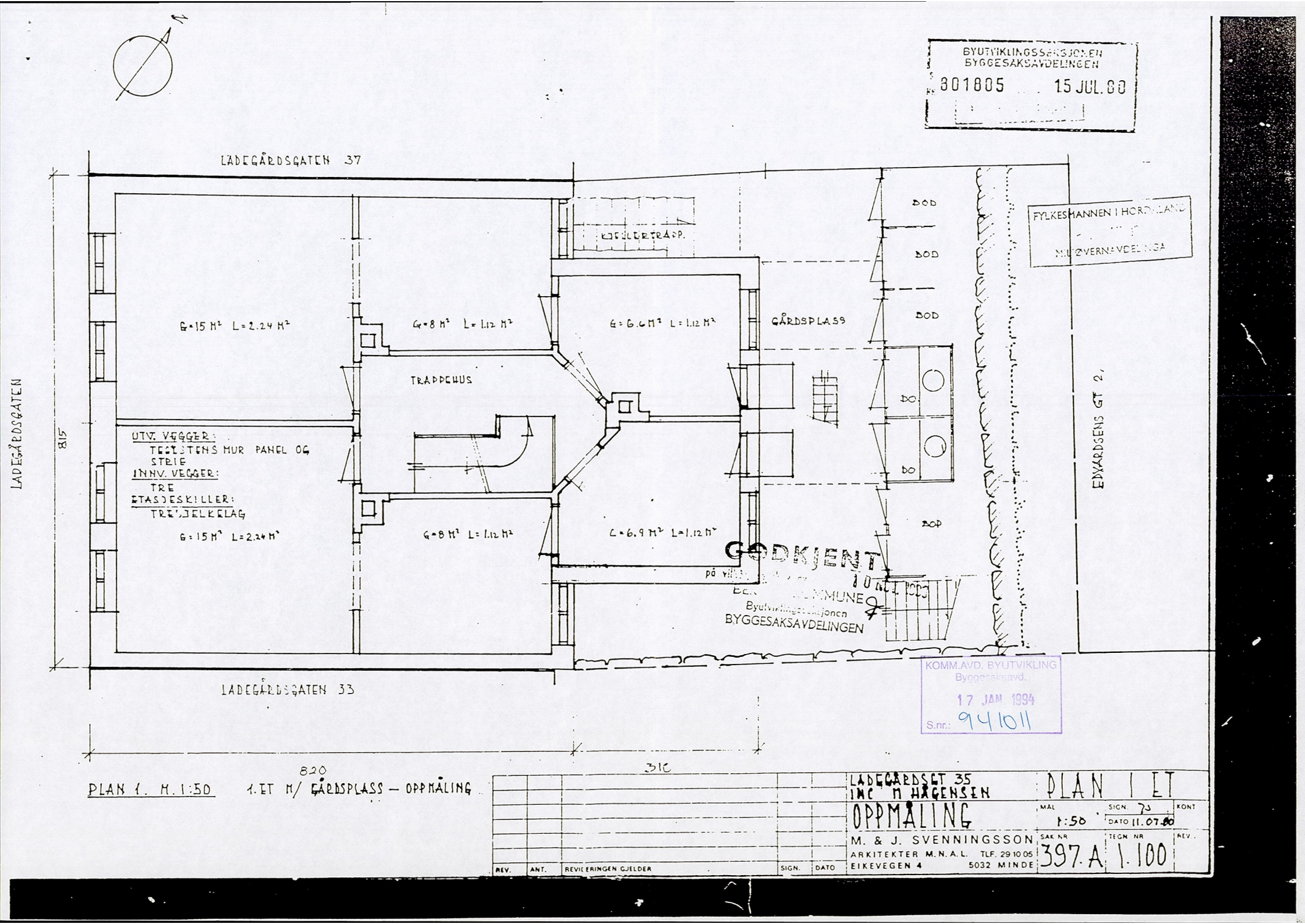
PLAN AV KJELLER

MÅL 1:50 SIGN. JS DATO 11.07.80

KONT

SAK NR. 397A TEGN NR. 1.110

REV



PLAN 1. M. 1:50 1. ET M/ GÅRDSPLASS – OPPMÅLING

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LADEGÅRDSET 35
INC M HAGENSEN

PLAN 1 ET

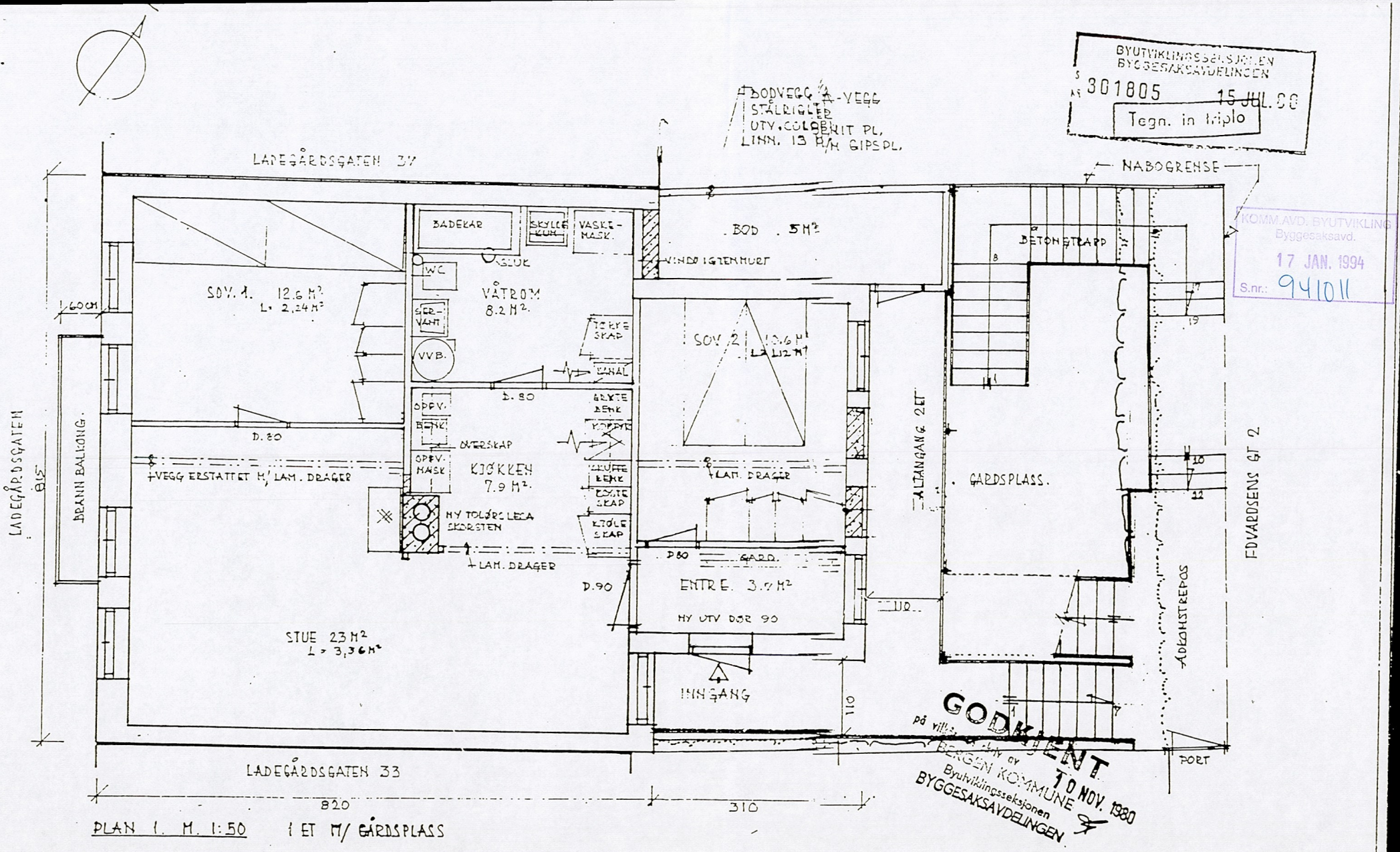
OPPMÅLING

MÅL 1:50 SIGN. JJ KONT

DATO 11.07.80

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR 397.A TEGN NR 1.100 REV.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S 301805
15 JUL. 80
Tegn. in triplo

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
17 JAN. 1994
S.nr.: 941011

GODKJENT
på vilkår som av
BERGEN KOMMUNE
10 NOV. 1980
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	D...

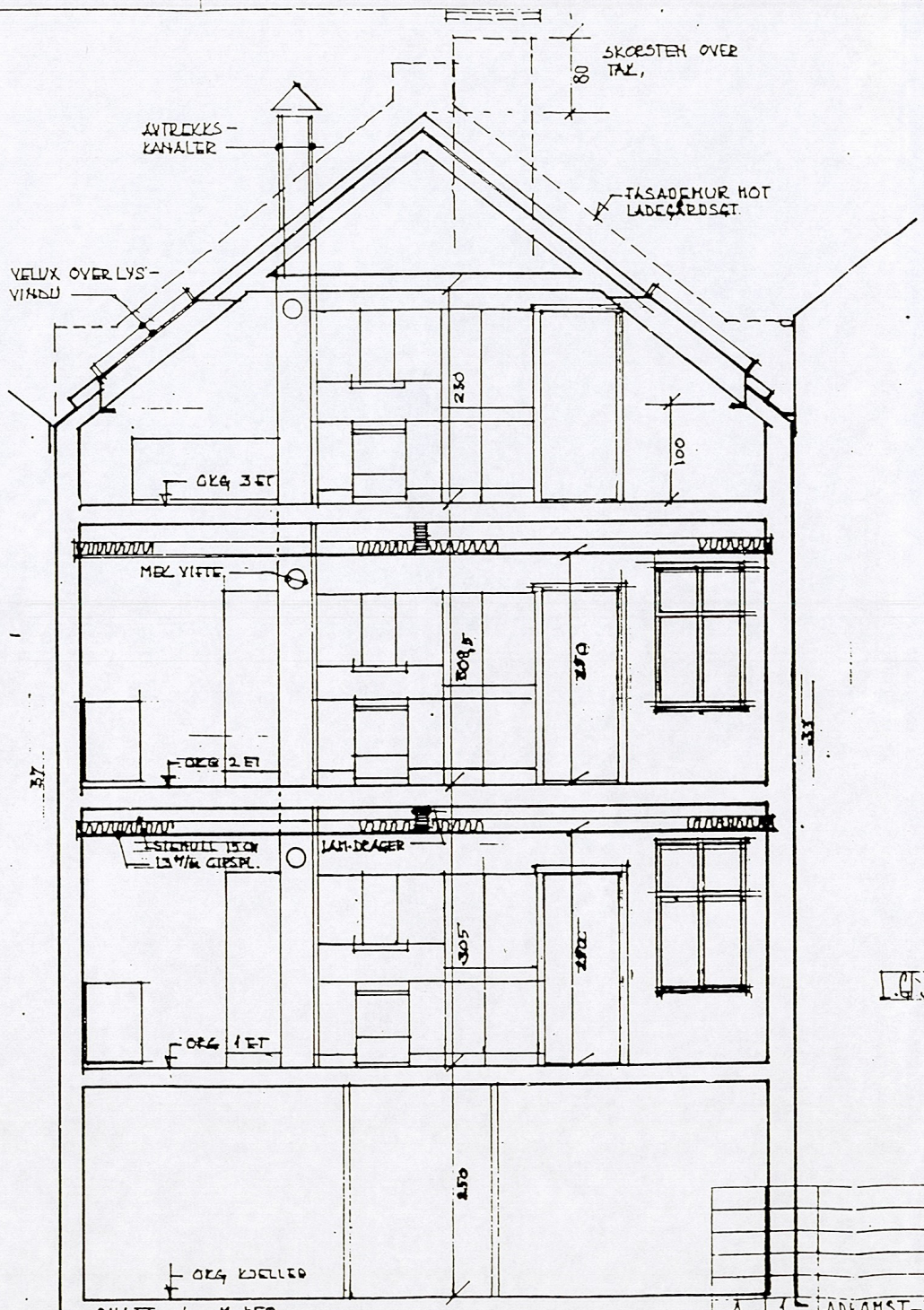
LADEGÅRDS GT 35
ING. M HAGENSEN

OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

PLAN 2 ET

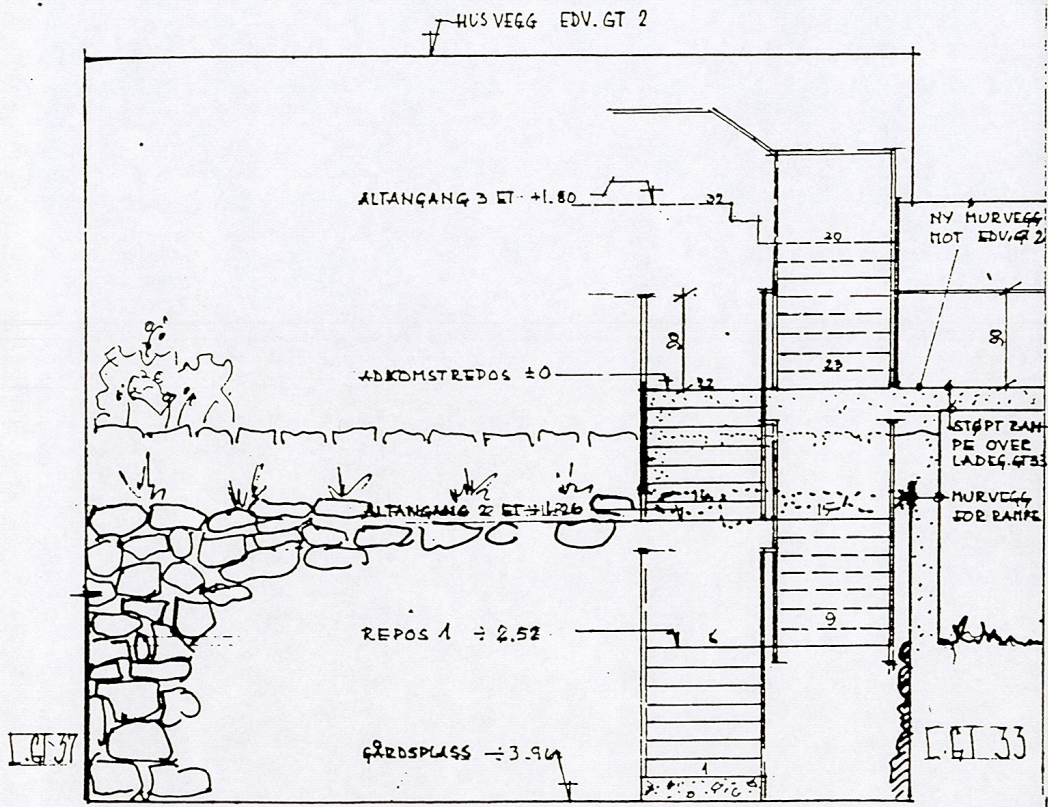
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

MÅL	SIGN	KONT
1:50	DATO 11.07.80	
SAK NR 397A	TEGN. NR. 1.112	REV.



SNITT 1 M. 1:50

TVERRSNITT



SNITT 2 M. 1:50

GJENNEM GÅRDSPLASS MOT EDVARDSENSGT. 2

A	1	ADKOMST-TRAPPER	IS	04.09.80	
REV	ANT.	REVID. RINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	

LADEGÅRDS GT 35.
INC. M HAGENSEN

OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L TLF 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

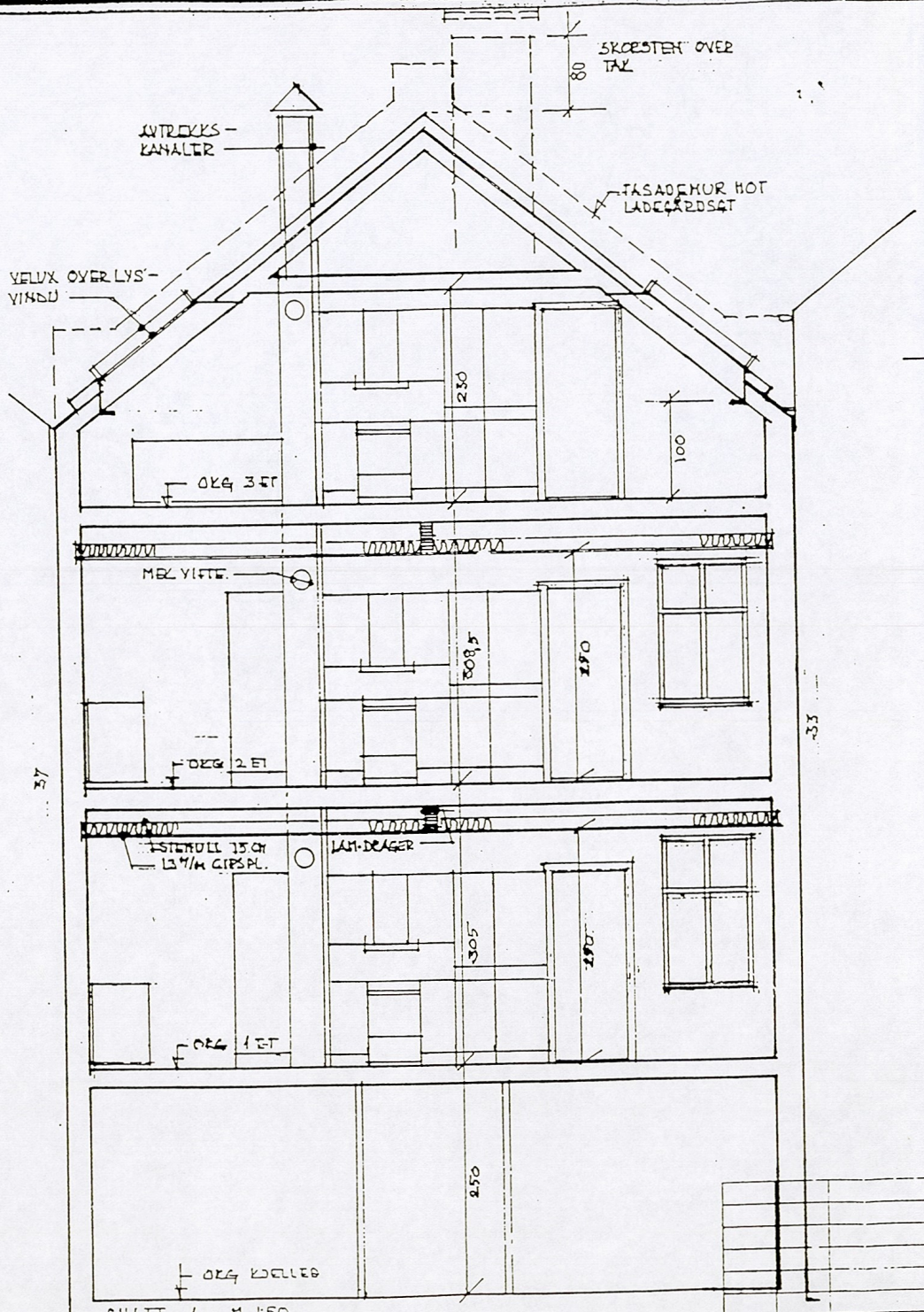
TVERRSNITT OG ADKOMSTTRAPPER

MÅL 1:50 SIGN. JS KONT

DATO 11.07.80

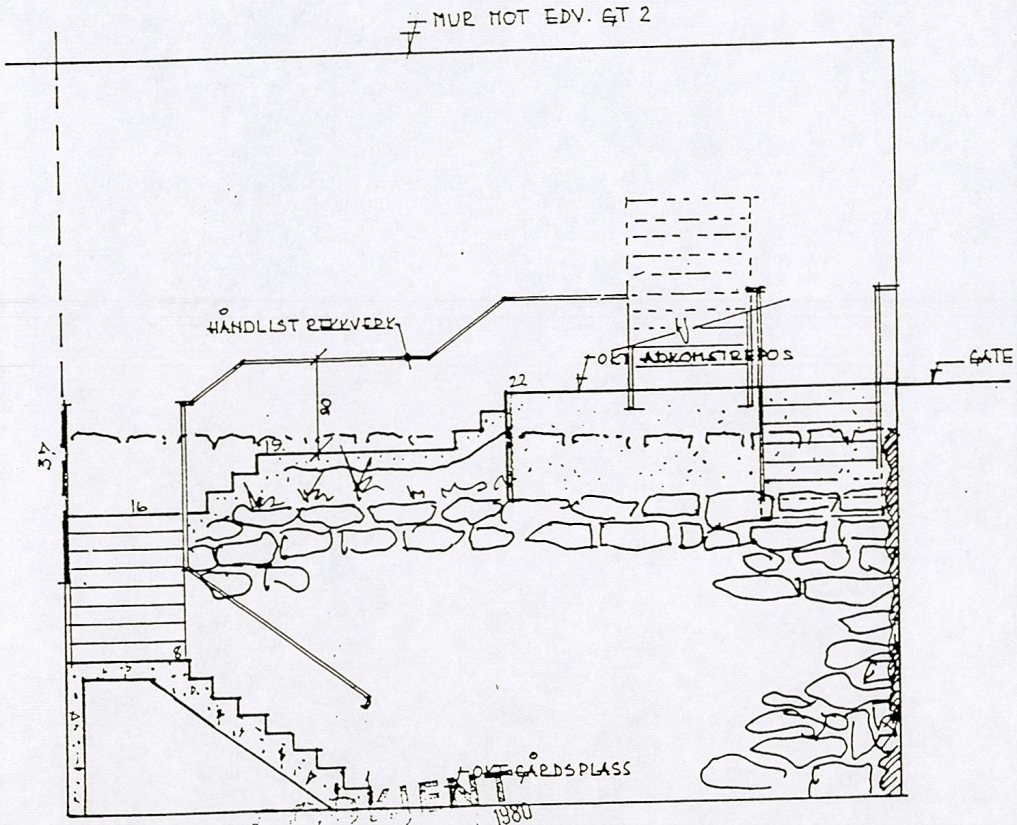
SAK NR. 397A TEGN NR. 1.116 REV.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
17 JAN. 1994
S.nr. 9H1011
17 NOV 80 C4209



SNITT 1 M.1:50

TVERRSNITT



SNITT 2 M.1:50

GJENNEM GÅRDSPLASS MOT EDVARDSENGT. 2

KOMM. UTVIKLING
17 JAN. 1994
S.nr. 94101
BYGGESAKSAVD.
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Nr. 801805 15 JUL. 80
Tegn. in triplo
1980
KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

LADEGÅRDS GT 33
INC. M. HAGENSEN

OMINNREDNING
HOVEDTEGNING

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

TVERRSNITT OG ADKOMSTTRAPPER

MÅL 1:50

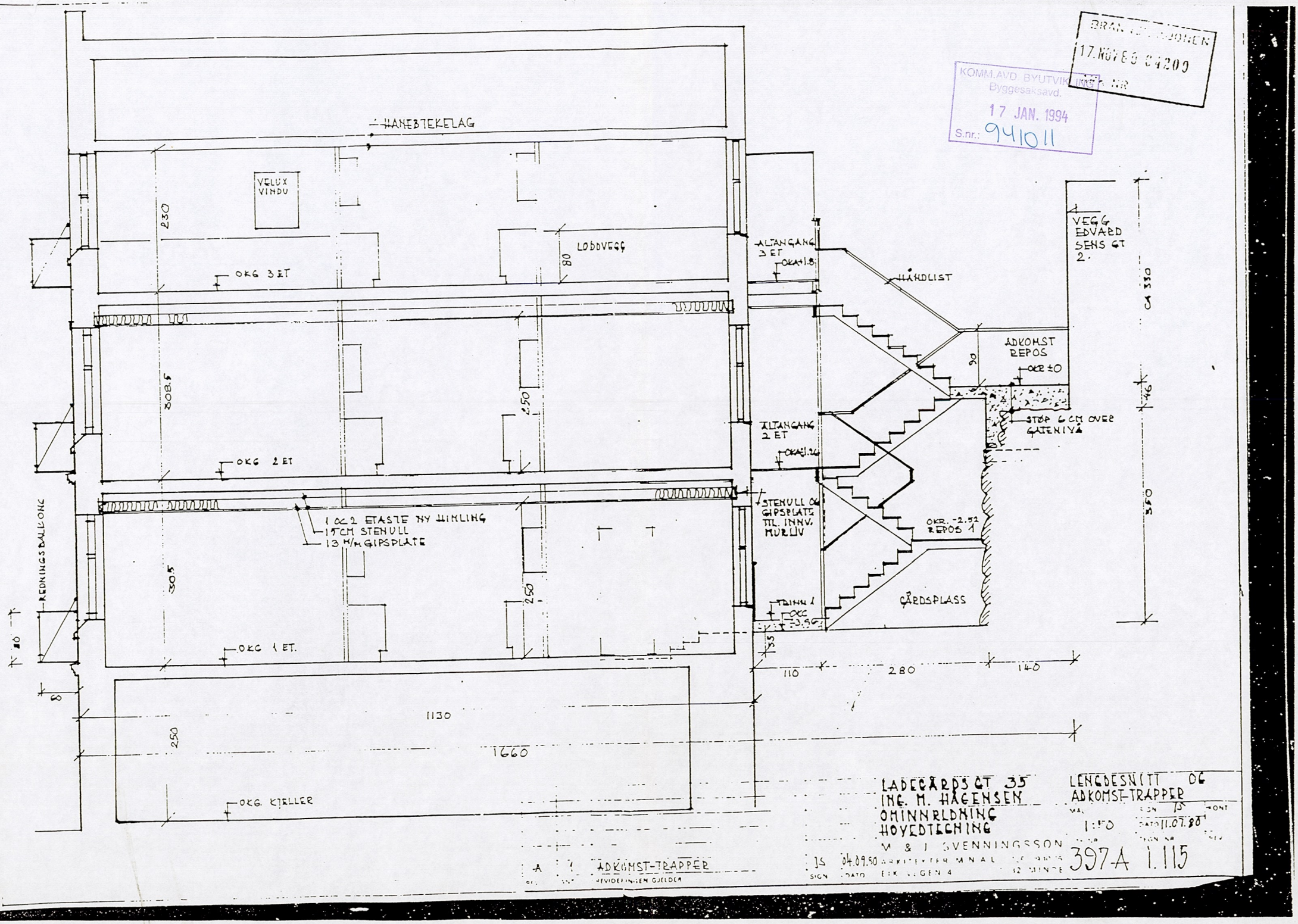
SIGN. JS DATO 11.07.80

KONT

SAK NR. 397A

TEGN. NR 1.116

REV



BRANNVESENET
17. NOV 93 04209
KOMM.AV/D. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
17 JAN. 1994
S.nr.: 941011

A	1	ADKOMST-TRAPPER	
SIGN	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	

LADEGÅRDS GT 35
ING. M. HÅGENSEN
OMINNRLDNING
HOVEDTEGNING

M & J SVENNINGSSON
JS 04.09.90 ARKITEKTER MNAL
SIGN DATO EIK VEGEN 4

LENGDESNITT OG ADKOMST-TRAPPER

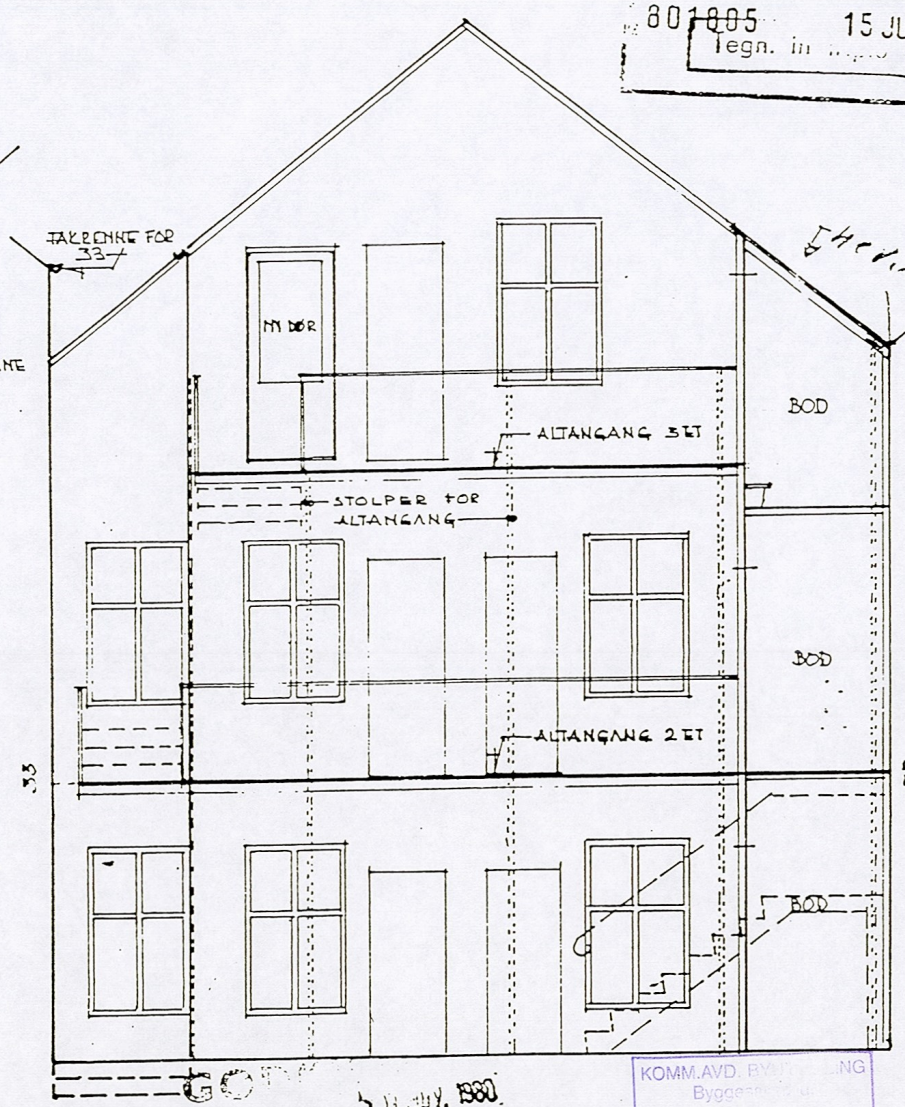
MÅL 1:50 DATO 11.07.90

397-A 1.115

801805 15 JUL. 80
Tegn. in



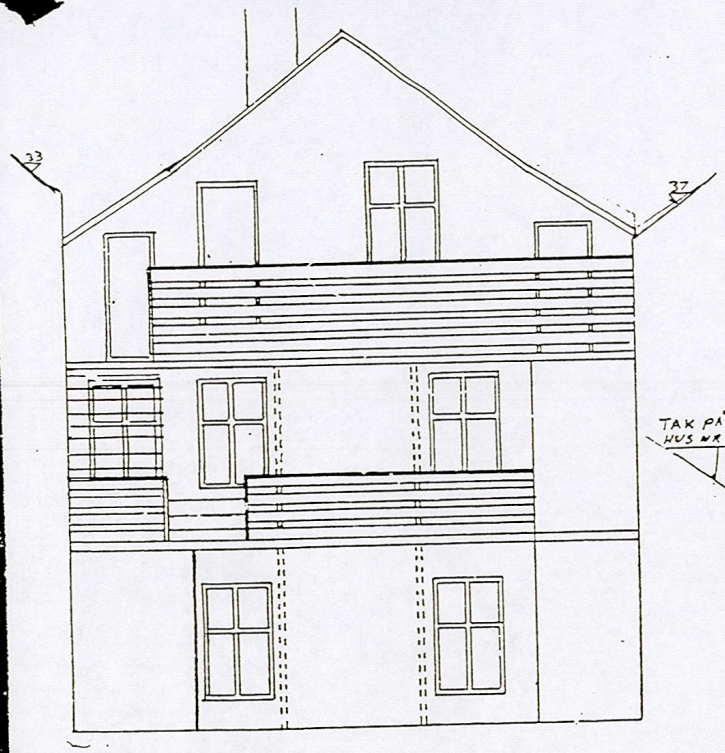
OPPRISS 1 M. 1:50
FASADE MOT LADEGÅRDSGT (SYDVEST)



OPPRISS 2 M. 1:50
FASADE MOT GÅRDSPLASS (NORDØST)
SNITT ALTANGANG OG BOD

KOMM.AVD. BYGGESAKSAVDELINGEN
17 JAN 1994
S.nr. 941011

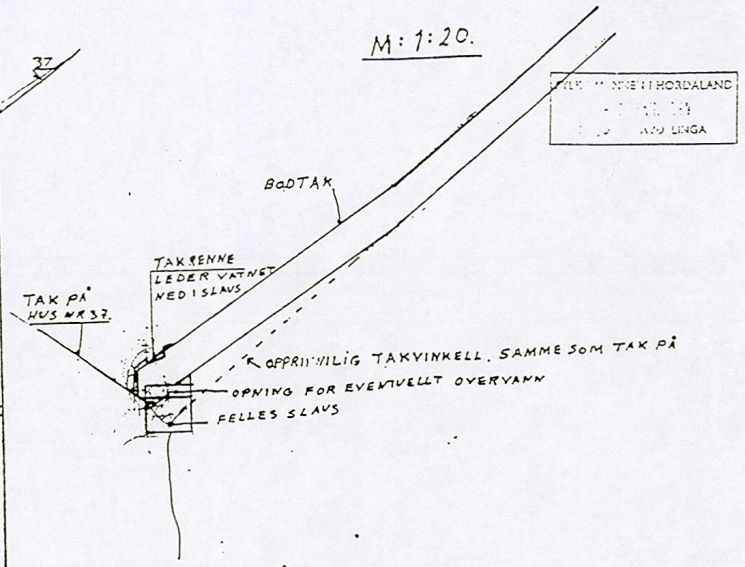
LADEGÅRDSGT 35 INC. M. HÅCENSEN				FASADER	
OMINNREDNING HOVEDTEGNING			MÅL 1:50	SIGN. JS DATO 11.07.80	KONT
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE			SAK NR. 397A	TEGN. NR. 1117	REV
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18 MARS 1982
Sak. 801805

M: 1:20.

FYLKESARKIVET I HORDALAND
AVD LENGA

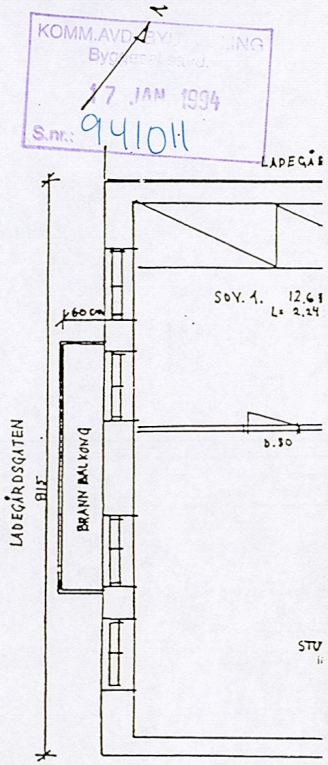


FASADE MOT GÅRDSPLASS OG. DETALTEGN. AV. TAK BOD.

Vi søker herved om å få

LADEGÅRDS GT 35			
HEVING AV BODTAK 17 cm	1:50	SIGN	ad
		DATO	23.82
BYGGHERRE SAMEIE. LADEGÅRDSGT 35			

KOMM.AVD. FOR BYGGESAKSBEHANDLING
17 JAN 1994
S.nr. 941011



PLAN 1. M. 1:50 1 E

FERDIGATTEST 1980

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

HEGGØ ROY KENNETH m/flere,
LADEGÅRDSGATEN 35
5035 BERGEN-SANDVIKEN

FOTOGRAFERT
1 8 MAI 1989
MIKRO

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 10/07/80 Vår ref. Snr 801805 Dato 14/09/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: LADEGÅRDSGATEN 35 Eiendom: LADEGÅRDSGATEN 35

Byggherre: HEGGØ ROY KENNETH m.flere

Ansvarshavende: JØNSSON ARILD

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: OMINNREDNING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 15/07/80
Byggetillatelse gitt ..... : 10/11/80

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
F.C. Lund
Overingeniør

KOPI TIL:
Birgit Nesse
Ladegårdsgaten 37,5035 Sandviken

.....G. Alver.....
G. Alver
bygningskontrollør

FERDIGATTEST 1994

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BERGESEN TERJE
SØRE HAUGLAND
5310 HAUGLANDSHELLA

Arkiv 5210
Deres søknad av 10.01.94 Vår ref. Snr 941011 Bergen, 8.6.1994
PE/abp

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

Byggeplass:LADEGÅRDSGATEN 35 Eiendom: 0-0167-0475

Byggherre :BERGESEN TERJE Adr.: SØRE HAUGLAND

Ansvarsh. :BRATLAND EINAR S Adr.:

Arbeidets art: REP. ETTER BRANN Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 17.01.94
Byggetillatelse gitt.....: 24.01.94

Arbeid som gjenstår :

Vedr. mangler vises til rapport etter befaring med ing. Haukås.

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

Ovennevnte arbeid må være utført innen 08.07.94 slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Kopi: Ansvarshavende
Sandviken Brannstasjon
v/ellen

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

BASISKART

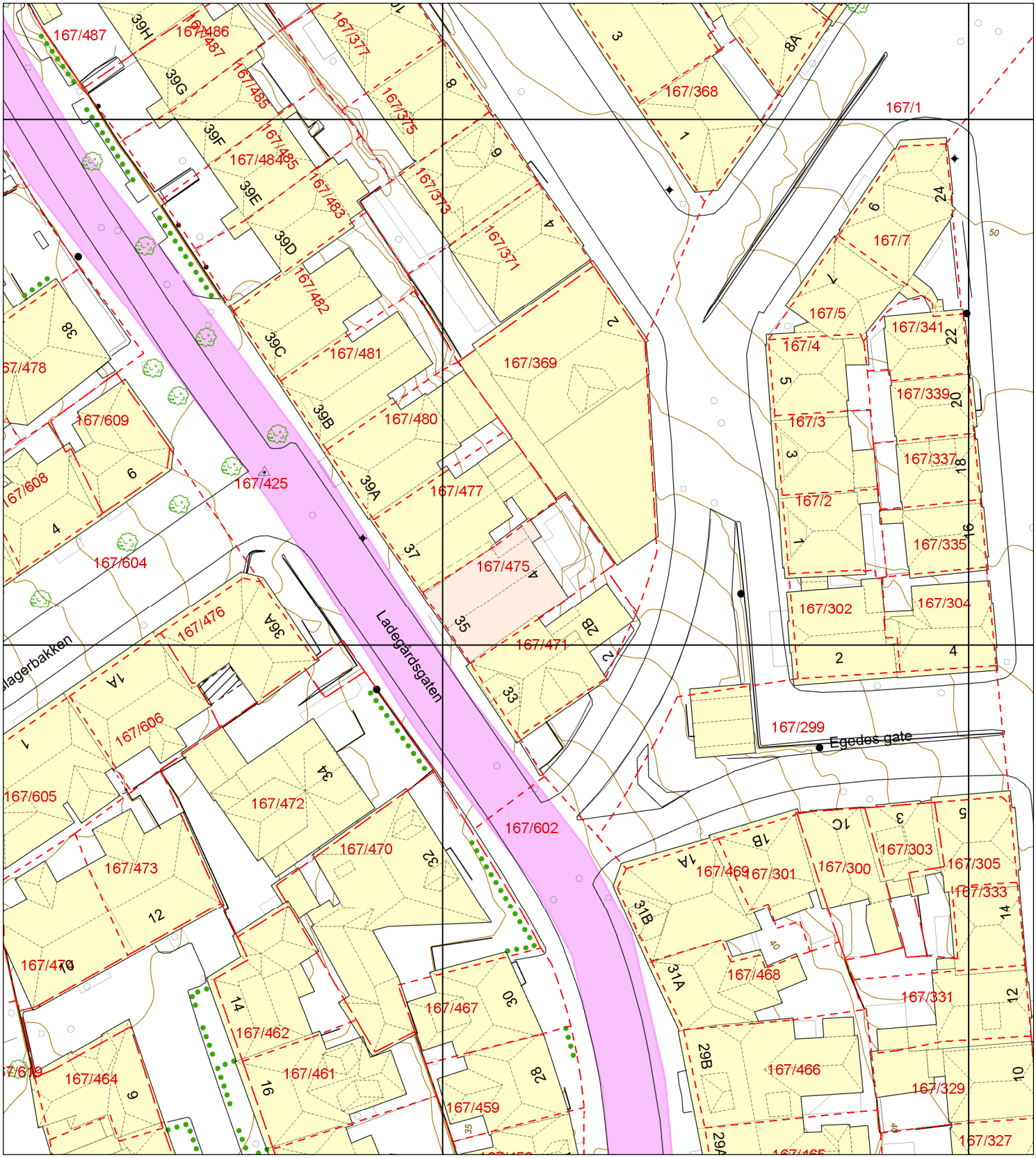
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/475/0/4
Adresse: Øvre Sandviksveien 4, 5034 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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/475/0/0
Utlistet 02. juni 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
261210988	Grunneiendom	0	Ja	134,7 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	94,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	3,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	3,5 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	190 - Andre sikringssoner	3,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380103	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 32	190710750	06.11.1987
5380107	31	BERGENHUS. STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 39B - 58	190830133	09.03.1989

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	202317345	100,0 %
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	1,8 %

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	47,3 %

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 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	93,4 %

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
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561
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 02. juni 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: 167/475/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Øvre Sandviksveien 4 m.fl.

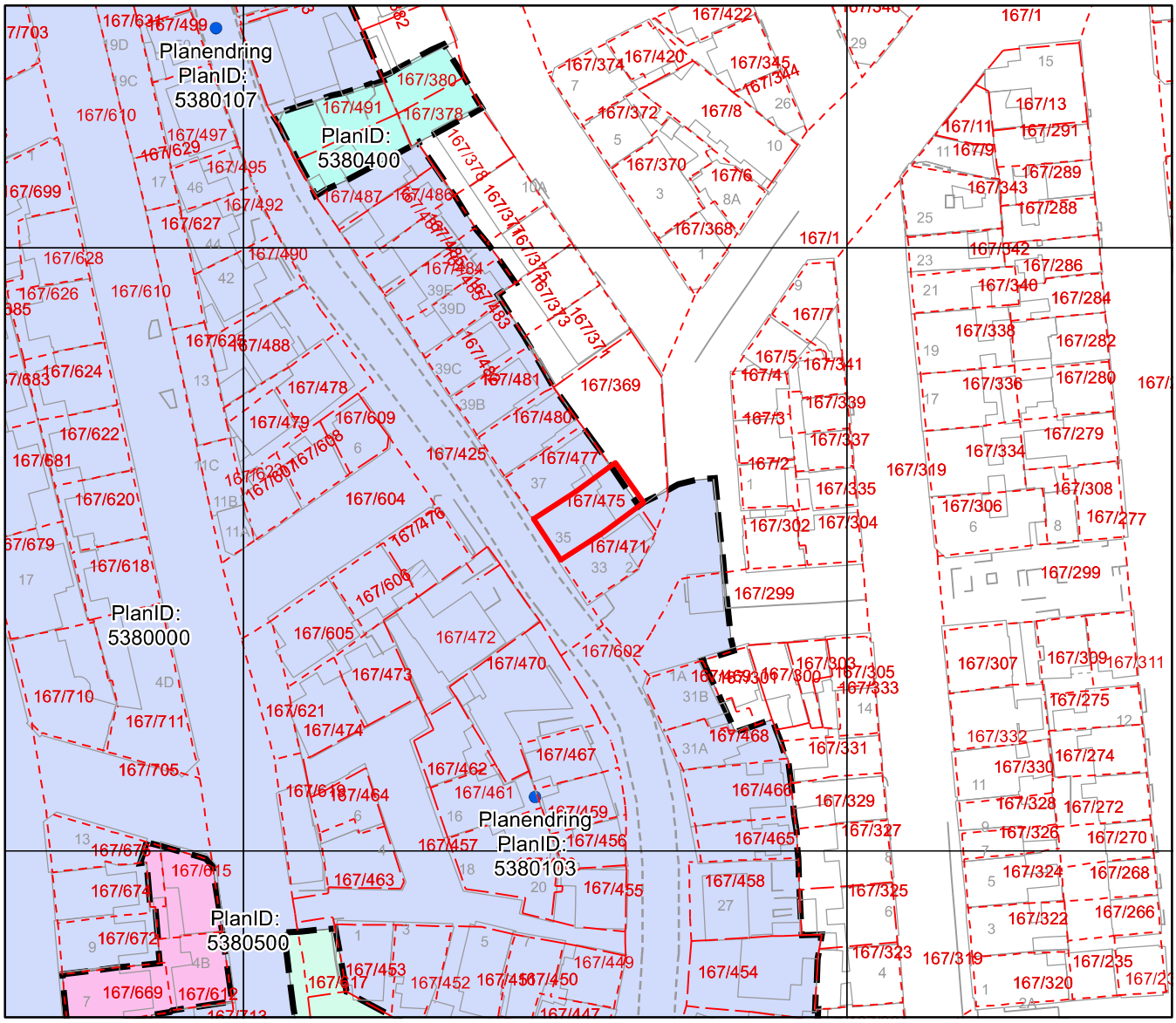
N

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

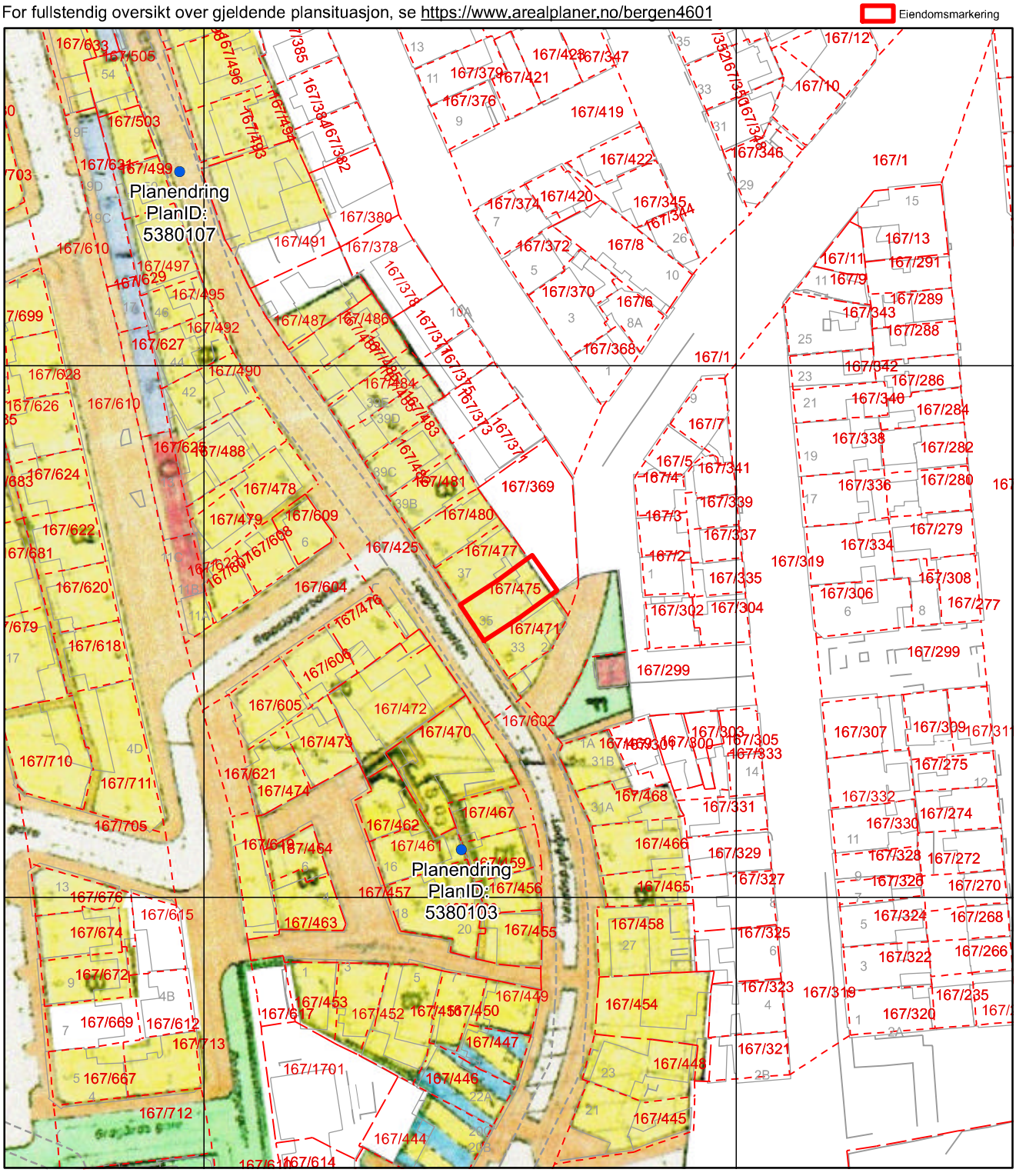
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/475/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Øvre Sandviksveien 4 m.fl.

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 / renovasjonsvei
- 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 05 1988*	
1538 01 06	Kryssal Nye Sandviksv/ Helgesensgt	09 06 1988*	

* fullmaktsvedtak

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING

BERGEN KOMMUNE

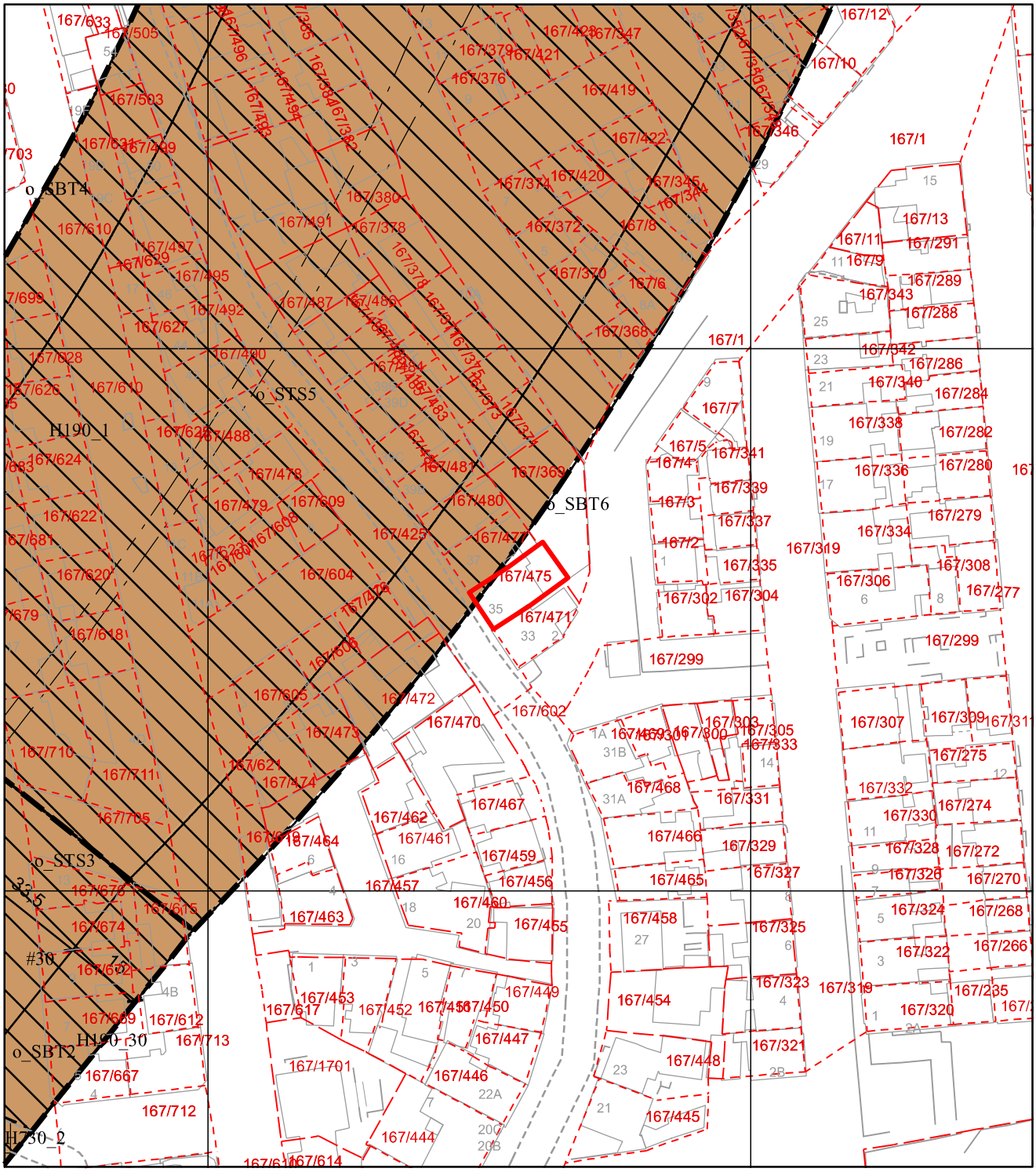
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/475/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Øvre Sandviksveien 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

BåndleggingSone

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/475/0/0
Adresse: Øvre Sandviksveien 4 m.fl.

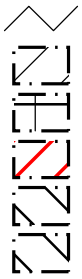
N

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: 02.06.2025

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/475/0/0
Adresse: Øvre Sandviksveien 4 m.fl.

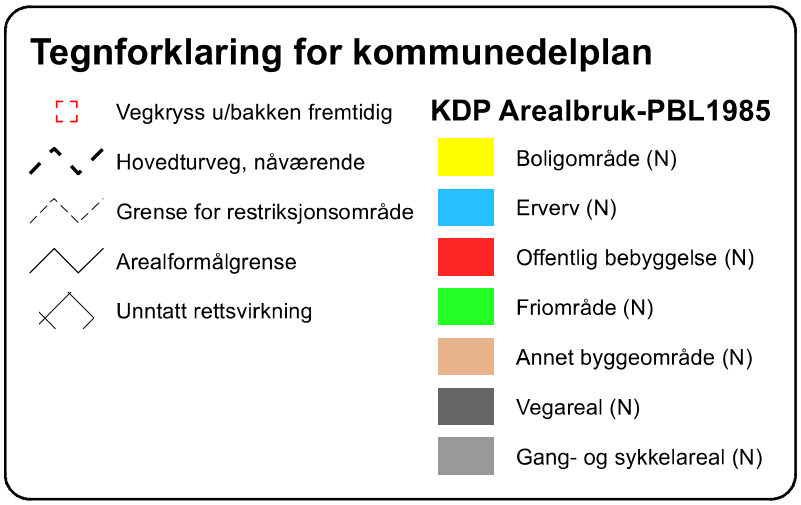
N

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:
Øvre Sandviksveien 4
Gnr. 167 Bnr. 475 Snr. 4 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0162

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Roar Nylund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 80 63 71

E-post: roar.nylund@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