PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

# IBSENS GATE 79

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Vedtekter

Tegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Eierseksjonsleilighet

Ibsens gate 79 - SNR 2, 5052 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 346, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 43 m²**



**Befaringsdato:** 30.01.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2103 **Referansenummer:** VX3198

**Foretak:** Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

**Rapportansvarlig**



Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1916, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

I følge eier ble ble det meste innvendig i leiligheten pusset opp i 2013/2014.

## Eierseksjonsleilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Tak - takkonstruksjon av taksperr med sutak og tekking av glassert teglstein.

Renner og nedløp er av metall.

Yttervegger - isolert trekonstruksjon med kledning av metallplater, med imitert trekledning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent, og er vanligvis fundamentert på drenerende eller faste masser.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Eierseksjonsleilighet**

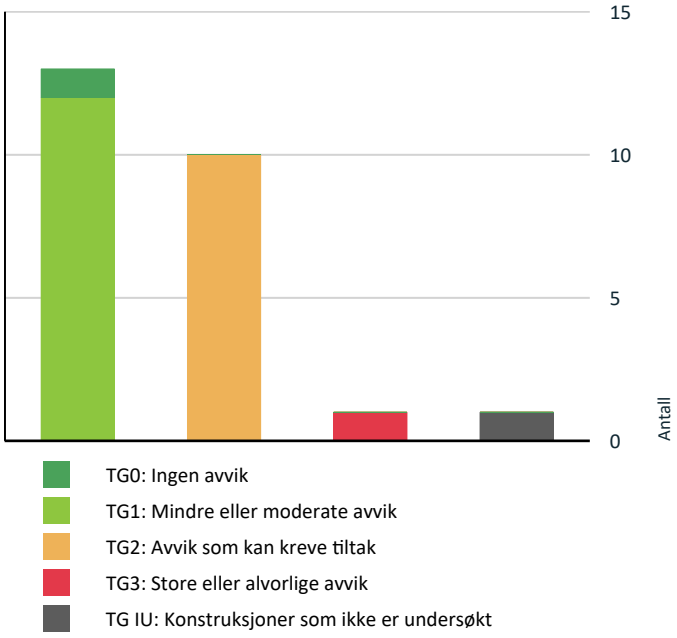
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Seksjonering:
I kjeller er det gjort endringer på størrelse og plassering av boder.
I 2. etasje er det et felles kott med vaskemaskin. På tegning er dette del av snr 2, men er nå felles.

Godkjente tegninger byggesak:
Soverom er delt til to soverom.
Pipe er fjernet, og i følge eier er dette ikke omsøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

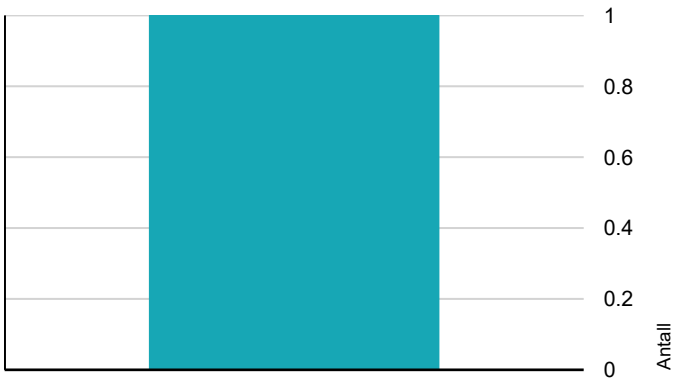
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Eierseksjonsleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater Gulv** Gå til side

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Ventilasjon** Gå til side

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJONSLEILIGHET

**Byggeår**
1916

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Leiligheten var utleid på befaringsdagen.

**Standard**
Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med teglstein.

I følge eier ble taktekkingen skiftet i 2013/2014.

Antatt brukstid taktekking:
- teglstein 50-80 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå og fra vindu på loft, etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

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

### TG 2 Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfanger på deler av på taket. Forskriften ved oppføring av boligen var funksjonsbasert, og snøfanger måtte vurderes i hvert tilfelle hvor det var ferdsel. Dagens forskrift krever snøfanger på hele taket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg. Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med metallplater og noe trekledning. Platene har kledningsstuktur.

Veggene er av ukjent trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

Synlige kjellervegger er av pusset mur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mer enn halvparten av brukstiden er passert på platene, og platene er stedvis slitt, og det er observert noe rust.

Takarker er ikke malt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Uten tilstrekkelig lufting bak platekledningen, kan det føre til at fuktighet som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen innenfra ikke tørker opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Etter befaring er det mottatt dokumentasjon for utbedring av enkelte hull og mindre skader på platene.

Takarker bør males for å hindre råte.

## TG 1 Vinduer

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Dører

Leiligheten har en finert ytterdør, med brannklasse EI30 og lydisolering 35dB til felles gang.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Dører - 2

Leiligheten har en balkongdør med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvene er belagt flis og laminat.

Veggene er belagt med malt gips.

Takene er belagt med malt gips.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

### TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har slette dører, og til soverom er dørene brannklassifisert.

Det er kodelås på enkelte dører til soverom.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

#### Generell

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2010. I følge eier ble våtrommet pusset opp i 2013/2014.

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

### 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

### 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

#### TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall ved vask.

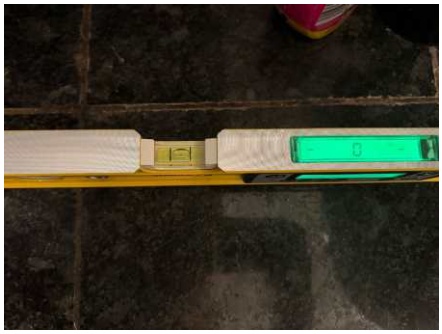
Det er vannansamling i dusj.

Det er kalk i gulvfugene.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste avvik  må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjennomføring for rør ligger nært vegg under vask. Det er vanskelig å få gjennomføring tett, og dette er en risiko konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

Området ved gjennomføring i gulv må holdes under oppsyn.



## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap og dusj. I tak er det vannskap.

Rommet har lys i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterne på toalettet.

Det er svelling i bunn av underskap og rust på omramming til speil.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Drenshull bør etablere for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom sisterne er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.

## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekk i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spalte eller ventil nede på dør bør installeres. Spalte må være over 10mm.

## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

To vegger ligger mot annen seksjon, en vegg ligger mot kjøkkenet og en vegg er dekket av dør.

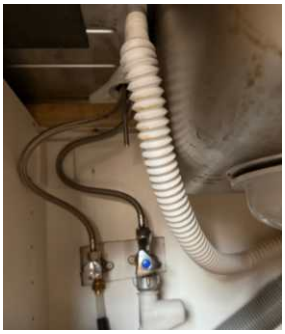
# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 16,2 KVM)

### TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask med avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 16,2 KVM)

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Vannskap er plassert i våtrom.

Leiligheten er sprinklet. Sprinklersentral er plassert i fellesareal i kjeller.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Hovedstoppekran for bygningen er plassert i felles teknisk rom i kjeller.

# Tilstandsrapport

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

I følge eier ble alt av vannrør skiftet i 2013/2014.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom innmat i skap og vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør tettes mellom vegg og innmat, slik at ved eventuell lekkasje reduseres muligheten for at vann kan renne inn i vegg.





## TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

I følge eier ble alt av vannrør skiftet i 2013/2014.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## TG 2 Ventilasjon

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert på loft over seksjon 4.

I følge eier er anlegget kontrollert i 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er felles balansert anlegg for seksjon 2, 3 og 4. Det er ikke kontrollert om brann- og lydtetting er foretatt for gjennomføringer av kanaler, og om anlegget er dimensjonert for tre seksjoner/boenheter.

Det var en del fukt på vindu i soverom. Det er tette branndører, og ingen luftsirkulasjon til rommene.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ventilasjons løsningen bør kontrolleres, og tiltak bør vurderes.

## TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har to ca. 200 liters varmtvannstank plassert i teknisk rom innenfor baderom i kjeller.

I rommet er det plassert 5 stk. tanker for alle seksjonene i bygningen. Tank tilhørende denne seksjonen er oppgitt av eier.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert brannalarmanlegg i bygningen.

Det er mottatt dokumentasjon på utført kontroll av anlegget, datert 12.02.2025.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

Leiligheten har et sikringsskap med jordfeilautomater.

På fasade er det strømuttak. Det er ikke opplyst hvilke seksjonene denne er tilkoblet.

I følge eier er arbeidene i leiligheten utført av Proten AS. Selskapet er konkurs.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Alt elektrisk arbeid er utført av Proten AS i 2013, selskapet eksisterer ikke lengre og det kan ikke påregnes å kunne reklamere eller finne dokumentasjon utover det kjøper selv kan oppdrive.**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

# Tilstandsrapport

anlegg?
**Ukjent**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**





## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se eiers egenerklæring vedrørende fukt i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av naturstein.

Muren er inn- og utvendig pusset og malt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert mindre sprekkdannelser fra innsiden i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sprekker bør pusses.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er stort sett flat.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

# FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

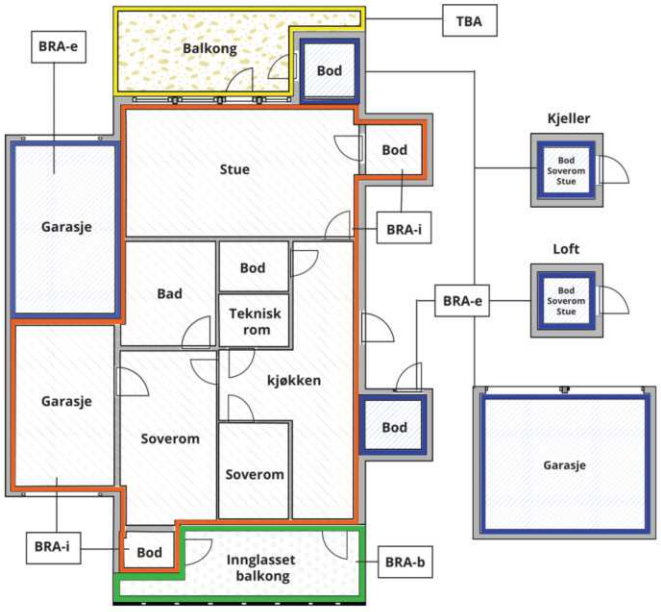
## Hva er måleverdig areal?

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

## Eierseksjonsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 43 | | | 43 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **43** | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **49** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Soverom 1 (måler 7,4 kvm), soverom 2 (måler 7,7 kvm), soverom 3 (måler 7,4kvm), stue/kjøkken (måler 16,2 kvm), gang (måler 1,0 kvm), bad (måler 2,7 kvm) | | |
| Kjeller | | Bod (måler 5,7 kvm) | |

**Kommentar**

Takhøyde i stue måler 2,49 meter.

I gang utenfor leiligheten er det felles vaskerom for SNR 2 og SNR3.

Fra seksjonen er det utgang til en felles altan. Denne seksjonen og tilstøtende seksjon har utgang til altanen. Altanen måler 5,8 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Seksjonering:
I kjeller er det gjort endringer på størrelse og plassering av boder.
I 2. etasje er det et felles kott med vaskemaskin. På tegning er dette del av snr 2, men er nå felles.

Godkjente tegninger byggesak:
Soverom er delt til to soverom.
Pipe er fjernet, og i følge eier er dette ikke omsøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:*

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.1.2026 | Tom-Erik Seierslund | Takstingeniør |
| | Eiers representant | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 162 | 346 | | 2 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ibsens gate 79

**Hjemmelshaver**
Calmar Eiendom 1 AS

**Eierandel**
16 / 100

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Kronstad i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport Haukeland sykehus, Brann Stadion, og ellers kort vei til turmuligheter opp byfjellene.

Fra eiendommen tar det ca. 16 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 5 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.
I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i luftkvalitet og veistøy rød sone.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

### Om tomten

Sameiets eiendom måler 318,2 kvm.

Mot øst og sør på eiendommen er det fortau, og mot vest er det parkering.

I følge eiers representant leies parkeringsplassene med ladestasjon ut via Vestpark. Det er egen måler til ladere. I følge eier er parkering opparbeidet uten videre søknad. Det er usikkert om disse er godkjent, siden bilene i dag kjører over fortauet, og ikke inn fra innkjøringen.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på seksjonen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- bestemmelse om gjerde
- bestemmelse om garasje/parkering
- pantedokument

Grunndata:
- seksjonering

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 13.02.2026 | Egenerklæring er mottatt. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 04.02.2026 | Eiers representant var med på befaring og gav generell informasjon om objektet. | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 04.02.2026 | Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | 04.02.2026 | Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 04.02.2026 | Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 04.02.2026 | Kart er hentet fra www.bergenskart.no | Gjennomgått | | Nei |
| Seksjonering | 04.02.2026 | Mottatt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 13.02.2026 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.02.2026 | |
| 2 | 16.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 74260056 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Calmar Eiendom 1 AS |

| Gateadresse |
| --- |
| Ibsens gate 79 (seksjon 2) |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Bergen | 5053 |

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.

## 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: 74260056

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Calmar Eiendom 1 AS sine egne ansatte har i 2013 pusset opp hele eiendommen, dette var erfarne men ufaglærte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Calmar Eiendom 1 AS sine egne ansatte har i 2013 bygge opp hele eiendommen, dette var erfarne men ufaglærte. Alt av VVS og elektro ble skiftet i denne perioden.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt om byggesak, det vil være avvik mellom søknad og utførelse på enkelte punkter.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Calmar Eiendom 1 AS sine egne ansatte har i 2013 bygge opp hele eiendommen, dette var erfarne men ufaglærte. Alt av VVS og elektro ble skiftet i denne perioden, utenom det eldre badet i 1. etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av kjeller er under bakken og kan oppleve fuktinnsig/saltutslag. Det er fukt rundt et eldre vindu i bod. Dette har ikke vært et stort problem i vår eierperiode. Det er ikke en garanti for at dette ikke endrer seg i fremtiden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taket ble skiftet i 2013 da ble også altaner ettersett. Altan mot Haukeland er vært utbedret siden også. Vi kjenner ikke til pågående lekkasjer og har ikke opplevd lekkasjer i nyere tid. Tilstand på sutak og altaner under bord er ikke kjent. Dette er også bygningsdeler som er eldre og kan ha spor av eldre lekkasjer.

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

Beskrivelse: Det finnes ikke piper i bygget, disse ble fjernet i 2013 uten at det ble søkt om.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1917 og en må påregne at det er skjevheter og liv både eldre og at det kan oppstå i fremtiden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mugg kan oppstå i alle rom og huset har vært utleid i 13 år, slik at mugg vil det ha vært på forskjellige rom. Som regel er dette som følge av beboere som ikke lufter/skaper dårlig inneklima selv. Skadedyr ellers er vi ikke kjent med, men dette kan oppstå i alle bygg og særlig i utleiebygg.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt elektrisk arbeid er utført av Proten AS i 2013, selskapet eksisterer ikke lengre og det kan ikke påregnes å kunne reklamere eller finne dokumentasjon utover det kjøper selv kan oppdrive. Ventilasjonsanlegget ble installert av Calmar Eiendom 1 AS sine egne ansatte i 2013, det ble ikke prosjektert på noen måte.

Arbeid utført av: Proten AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260056

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det finnes flere ladestasjoner i hagen, disse disponeres av sameiet. Parkeringen er opparbeidet av Calmar Eiendom 1 AS og er ikke søkt om, i 2013 var tomten overgrodd og det var vanskelig å si hva som opprinnelig hadde vært av tilkomst/parkering.

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

Beskrivelse: Hele eiendommen er renovert i 2013 av Calmar Eiendom 1 AS sine egne ansatte som var erfarne men ufaglærte, dette inkl. alt utenom elektrisk som ble utført av Proten AS.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hele eiendommen er tilnærmet renovert i 2013 av Calmar Eiendom 1 AS sine egne ansatte som var erfarne men ufaglærte, dette inkl. alt utenom elektrisk som ble utført av Proten AS.

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

Beskrivelse: Kjeller og 1. etasje ble innlemmet i eksisterende leilighet, loftsleiligheten ble utvidet inn i boder på loftet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt om byggesak

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 74260056

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: Se punkt om skadedyr/mugg for enheten, gjelder også for eiendommen som en helhet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260056

## Tilleggskommentar

I forbindelse med renoveringen i 2013 ble hele huset mer eller mindre revet innvendig. Arbeidet ble gjort av erfarne men ufaglærte. Det ble gjort inngrep i bæring og fjerning av piper. Det meste av VVS og el ble skiftet i hele eiendommen. Huset har så vært utleid i 13 år. Kjøper må regne med at det kan finnes avvik på både byggesak og utførsel og at utførelse ikke følger TEK eller plan og bygningsloven. Det kan også finnes skjulte feil og mangler som både er eldre og nyere. Selger kan ikke forventes å huske eller kjenne til arbeid tilbake i tid da den er blitt forvaltet av forskjellige ansatte i perioden. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Vanntåkeanlegget er installert av Hunt VVS, se siste rapport på service, dersom dette er ligger i fellesareal eller i en enhet må det være tilkomst til dette for sameiet. Sameiet bestemmer selv hvordan dette løses. Proceed AS holder service på både vanntåke og brannalarm. Boder avviker fra seksjoneringstegningene og arealer i 2. etasje avviker noe mellom enhetene. Planløsninger avviker noe internt i enhetene.

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: 74260056

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Martin Sælensminde | b6f721fe38bc50c265f4952d529f0b5db85db55e | 12.02.2026 10:35:25 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 74260056

- 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

# Ibsens gate 79

Nabolaget Arne Garborgs gate/Camilla Colletts gate - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)<br>249 elever, 20 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)<br>105 elever, 4 klasser | 11 min<br>1 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>73 elever, 6 klasser | 12 min<br>1 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>196 elever, 12 klasser | 11 min<br>1 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| NTG Brann Stadion | 11 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hunstadsvingen<br>Linje 20, 27 | 0 min<br>0 km |
| Kronstad<br>Linje 1, 2 | 4 min<br>0.3 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 6 min<br>2.8 km |
| Bergen Flesland | 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ...<br>45 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 å...<br>55 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Kronen barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Kronstad X | 3 min |
| Kiwi Jonas Lies Vei | 4 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bergen Storsenter | 5 min |
| Apotek 1 Kronstad | 4 min |
| Bergen Storsenter Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kronstad skole | 5 min |
| Haukelandshallen | 6 min |
| Sammen Kronstad | 3 min |
| MOVA Kronstad | 8 min |

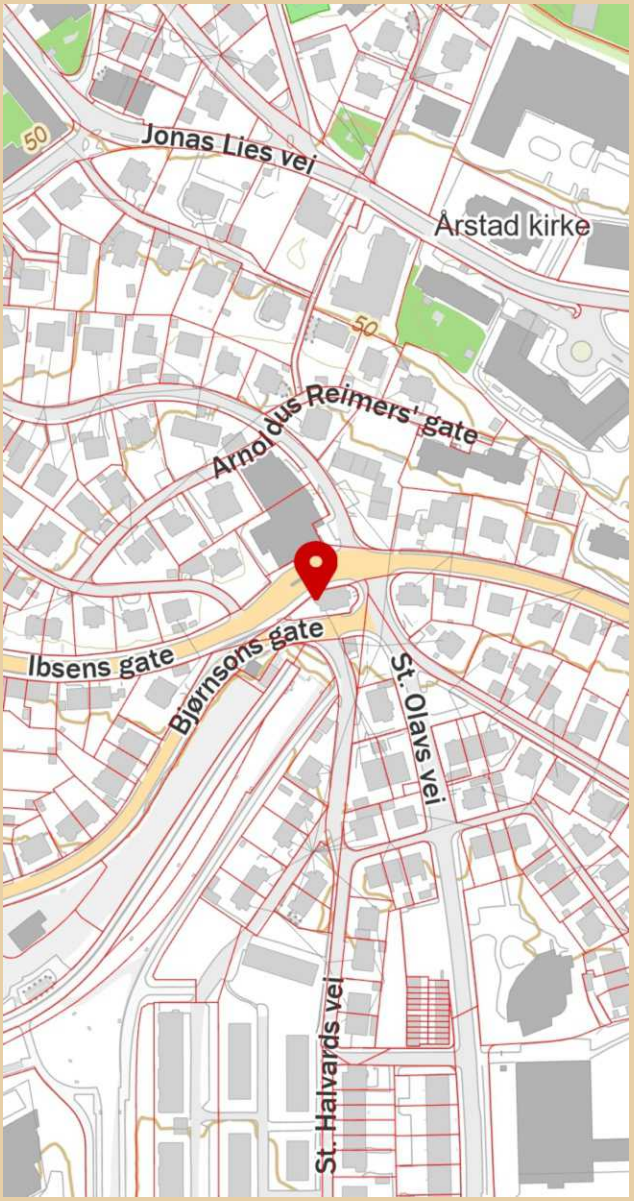
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# VEDTEKTER
# FOR
# IBSENS GATE 79 SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med søknad om seksjonering.

## § 1 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 162 bnr 346 i Bergen kommune. Eiendommen består av 4 boligseksjoner.

## § 2 Styret

Styret i sameiet skal bestå av 4 medlemmer, 1 fra hver seksjon, ved samme eier kan denne stille for flere seksjoner.

## § 3 Avvik i planløsninger

Det er avvik i planløsninger internt i enheter og mellom enheter samt boder. Situasjonen slik bygget er per 12.02.2026 er løsningen som sameiet legger til grunn for disponeringene av arealene fremover. Andre løsninger må avklares i sameiet.

## § 4 Parkering

Hage og parkering disponeres av sameiet i fellesskap og kostnader og inntekter fordeles etter eierbrøk. Bruken av arealet er ikke avklart med kommunen og er opparbeidet uten søknad.

## § 5 Felleskostnader

Felleskostnader skal søke å dekke direkte løpende kostnader, felles service og forsikring. Avsetning til vedlikehold må sameiet avklare i egen pott eller dekke direkte fra sameierne etterhvert som det oppstår behov.

12.02.2026 Bergen

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

I. S. Arkitekter AS
Sundts veg 45A
5221 NESTTUN

Vår referanse: BYGG-2022/16642-12
Saksbehandler: Disa Hovland Hoff
Dato: 29.10.2024

# FERDIGATTEST

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 162 Bnr 346 |
| Adresse | : | Ibsens gate 79 |
| Tiltakshaver | : | Calmar Eiendom 1 AS |
| Tiltaket | : | bruksendring bolig |

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.09.2024 og tillatelse datert 02.07.2020 og tillatelse til endring datert 05.02.2024.

## VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendringer i deler av bygget, fasadeendring og etablering av sprinkleranlegg i deler av bygget, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

## BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

## GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

**Disa Hovland Hoff**
*saksbehandler*

**Anja Egebakken**
*saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

| | | |
|---|---|---|
| Calmar Eiendom 1 AS | Kalfarveien 69A | 5022 BERGEN |

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

BERGEN KOMMUNE

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

I. S. Arkitekter AS
Conrad Mohrs veg 23A
5072 BERGEN

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Disa Hovland Hoff | 202003421/14 | 020720 |

# RAMMETILLATELSE

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 162 Bnr 346 |
| Adresse | : | Ibsens Gate 79 |
| Tiltakshaver | : | Calmar Eiendom 1 AS |
| Tiltaket | : | Bruksendring bolig |

Vi viser til søknad mottatt 20.02.2020 og tilleggsdokumentasjon mottatt 03.04.2020 og 30.06.2020.

## 1. Søknaden gjelder

- Bruksendring av deler av underetasjen 54 $m^2$ BRA fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet slås sammen med eksisterende boenhet i 1. etasje.
- Bruksendring av deler av 1. etasje, 48 $m^2$ BRA, fra næring til bolig. Arealet slås sammen med eksisterende boenhet i 1. etasje.
- Bruksendring av deler av 3. etasje fra tilleggsdel til hoveddel.
- Fasadeendring: utvidelse av eksisterende takvindu og etablering av 5 nye takvinduer.

Boenhet som går over to plan (underetasje og 1. etasje) vil ha en størrelse på 158 $m^2$ BRA. Boenhet i 3. etasje vil ha en størrelse på 73 $m^2$ BRA.

To boenheter i 2. etasje endres ikke. Det opprettes ikke nye boenheter.

Tiltaket krever dispensasjon fra:

- KPA2018 § 3.1 om plankrav
- KPA2018 § 22.2 a og b om støy

Det er søkt om dispensasjoner.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense. Huset grenser til veg på alle sider, det er derfor dispensasjon fra byggegrense langs offentlig veg som vil være aktuelt i dette tilfellet. Huset er uregulert, og det er vegmyndighetene som skal gi dispensasjon fra avstand til veg. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense behandles derfor ikke i dette vedtaket.

Tiltaket vil også være avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot jernbanespor og det må innhentes tillatelse etter jernbaneloven § 10. Denne dispensasjonen behandles av jernbanemyndighet.

## 2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Bruksendring av deler av underetasjen 54 $m^2$ BRA fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet slås sammen med eksisterende boenhet i 1. etasje.
- Bruksendring av deler av 1. etasje, 48 $m^2$ BRA, fra næring til bolig. Arealet slås sammen med eksisterende boenhet i 1. etasje.
- Bruksendring av deler av 3. etasje fra tilleggsdel til hoveddel.
- Fasadeendring: utvidelse av eksisterende takvindu og etablering av 5 nye takvinduer.

### 2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 3.1 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 22.2 a og b om støy, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

### 2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Positivt vedtak fra vegmyndigheter vedrørende byggegrense langs offentlig veg. Eiendommen grenser mot fylkesveg i nord og mot kommunal veg i øst og sør. Vedtak må innhentes fra Fylkeskommunen i Vestland og fra Bymiljøetaten.
- Samtykke fra jernbanemyndighet vedrørende byggegrense mot jernbane, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 6-2. Huset ligger over regulert bybanetunnel. Vedtak innhentes fra Bane NOR SF.

## 3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

### 3.1 Planstatus

Eiendommen der huset er plassert er ikke regulert. Eiendommen rundt huset omfattes av reguleringsplan 64040000 BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER – KRONSTAD, stadfestet 21.06.2017, og er regulert til bebyggelse og anlegg med midlertidig bygge- og anleggsområde for bybaneprosjektet.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som sentrumsformål – byfortettingssone BY2 og den ligger innenfor hensynssonene: vei støy – rød sone, konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum, luftkvalitet – rød sone og kulturmiljø Danmarksplass – Kronstad.

### 3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

### 3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

| Foretak | Org.nr | Funksjon - tiltaksklasse | Ansvarsområde |
|---|---|---|---|
| I. S. Arkitekter AS | 988925896 | SØK - Tiltakskl. 1 | Hele tiltaket |
| I. S. Arkitekter AS | 988925896 | PRO - Tiltakskl. 1 | Arkitektur |

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

### 3.4 Luftkvalitet

Tiltaket ligger i et område med luftkvalitet rød sone. I henhold til KPA2018 § 23.1.1 skal alle tiltak planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende. Det skal ikke opprettes ny boenhet, og vi legger til grunn at prosjekteringen ivaretar tilfredsstillende luftkvalitet innendørs.

### 3.5 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 3.6 Støy

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra Brekke og Strand Akustikk AS datert 18.02.2020.

Boligen ligger i rød støysone og vil ikke kunne tilfredsstille KPA2018 § 22.2.a om minst en fasade som vender mot stille side. Høyeste ekvivalente støynivå beregnet ved mest utsatte fasade er $L_{den}$ = 67 dB. Høyeste maksimalnivå beregnet ved mest utsatte fasade er $L_{SAF}$ = 84 dB. Rapporten anbefaler å søke dispensasjon fra krav i KPA2018 om minst en fasade mot stille side, samt om bestemmelsen om antall rom med åpningsbart vindu mot en stille side. For å overholde byggteknisk forskrift sine krav til innendørs støynivå konkluderes det med at det trolig må utføres avbøtende tiltak på fasade både i kjeller, loft og for nye oppholdsrom i 1. etasje.

Det forutsettes at innendørs støynivå i omsøkte tiltak ivaretas i henhold til TEK17.

### 3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har kommet med uttalelse datert 18.06.2020:

**Anbefaling**

Byantikvaren kan anbefale omsøkt tiltak, under forutsetning av at man er nøye med trekvalitet og detaljering av dører og vinduer. Takvinduer bør holde seg innenfor målene 78x114.

**Verneverdi**

Eiendommen ligger innenfor område som i KPA 2018 er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. retningslinje § 35.3: Danmarksplass – Kronstad «Området karakteriseres av å ha vært del av den tidlige utbyggingen utenfor bykjernen, med hovedtyngde fra 1920- og 1930-tallet. Området viser utvikling fra bynært jordbruksland til urban utbygging i forbindelse med kommunesammenslåing i 1915. Området består av helhetlig utbygde delområder som hver for seg fremstår som

enhetlige med tydelig struktur. Bygningsmiljøene er en blanding av sosial boligbygging, hageby og villa. Arkitektur og typologi innenfor sonen er typisk for mellomkrigstiden, planlagt etter tydelige reguleringsidealer for sin tid.» Ibsens gate 79 er oppført i 1916, tegnet i jugendstil, som et kombinert bygg med næring i første etasje og bolig i andre og på loft. Huset

**Omsøkt tiltak**

- Kjeller: deler av kjeller bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel tilhørende boenhet i 1. etasje.
- 1. etasje: bruksendring av næringsareal til bolig tilhørende boenhet i 1. etasje.
- Loft: bruksendring av loft, boenhet utvides til å omfatte hele loftet.
- Fasadeendring: etablering av 5 nye takvinduer samt utvidelse av eksisterende takvindu

**Vurdering og konklusjon**

Såfremt dører og vinduer får en utforming som harmonerer med byggets arkitektoniske uttrykk, i høy trekvalitet og med detaljering og fargesetting tilpasset eksisterende bygning, har Byantikvaren ingen kommentarer til det omsøkte tiltaket. Takvinduer er ok, men bør ikke overstige målet 78x114.

Søknaden er sendt Fylkesmannen i Vestland, Vestland Fylkeskommune, Statens vegvesen og Bymiljøetaten for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding. Søknaden er ikke sendt jernbanemyndighet eller Bybanen utbygging. Kopi av vedtak oversendes for eventuell klagevurdering.

## 3.8 Dispensasjon

Plankrav

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 3.1 med hensyn til plankrav. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

Det søkes om bruksendring og fasadeendring i et hus som ligger på en del av eiendommen som ikke er med i reguleringsplanen.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Vi vurderer fordelene med å gi dispensasjon i aktuelle sak til:

- Tiltaket vurderes å ikke komme i strid med de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

- Omsøkt tiltak samsvarer med arealformålet i KPA18.

- Videre ansees omsøkt tiltak til å være for litte til å iverksette en reguleringsplan med den omfattende planprosessen det medfører.

Vi vurderer ulempen med å gi dispensasjon i aktuelle sak til:

- Tiltaket tilsidesetter krav stilt i KPA 18 §3.1.

Etter vår vurdering er det klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon samt at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I denne konkrete saken skal det ikke etableres nye boenheter men bruksendre næringsareal til å inkluderes i allerede eksisterende boenhet. Det vurderes at det ikke vil være nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta. Infrastruktur og uteoppholdsareal endres ikke.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til at næringsareal som ikke er i bruk kan inngå i eksisterende boenhet for å utvide denne. Vi kan ikke se at det vil være noen ulemper med å dispensere fra bestemmelsen om plankrav.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Støy

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 22.2 a og b med hensyn til at tiltaket ikke vil ha noen fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone og at bygget ligger i rød støysone.

Det søkes om å bruksendre deler av bygningen fra tilleggsareal og fra næringsareal til å inngå i allerede eksisterende boenheter. KPA2018 stiller krav om at tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, skal tilfredsstille grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442. Bruksendring fra næring til bolig anses her som nytt støyfølsomt bruksformål.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med støybestemmelsene er blant annet å styrke godt inne- og utemiljø, ivareta kvaliteter for inne- og uteopphold, bidra til personhelse og livskvalitet. Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster. Uteoppholdsarealer, arealer for barn og unge, prioriterte byrom,

grønnstruktur, rekreasjonsområder, kulturminner og stille områder skal i minst mulig grad belastes med støy.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

> I vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra KDP 18 §22.2 a og b. anfører vi at det er ett relativt begrenset tiltak, og bruksendringen vil skje i eksisterende bygningsmasse, slik at man har få muligheter til å påvirke utforming, materialvalg mm.
> Videre har Bergen kommune ett begrenset areal til etablering av nye boliger, samtidig som det er ett økt press og behov for etablering av nye boliger. Ved å tillate etablering av nye boenheter innenfor eksisterende bygningers volum og arealer, vil dette gi følgende fordeler:
> • Tiltaket benytter seg av eksisterende infrastruktur.
> • Tiltaket samsvarer med politisk overordnet målsetting i kommunen, fortetting i eksisterende byggeområder.
> • Tiltaket representerer en miljømessig gevinst ved at nye boenheter etableres i eksisterende bygningsmasse.
> • Eksisterende bygningsmasse ivaretas ved at den er i bruk.
>
> Videre vil avbøtende tiltak gi tilstrekkelig støyreduserende effekt til at samtlige oppholdsrom I bygget vil overholde krav for innendørs støynivå.
>
> Ved en positiv innstilling til søknaden om dispensasjon fra KPA18 §22.2b, vurderer vi at verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

I denne konkrete saken er uteoppholdsareal ikke vurdert da tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet. Det er kun utvidelse av eksisterende boenhet. De fire boenhetene som allerede finnes i huset har ikke noe uteoppholdsareal, da det er veg på alle sider. Tiltaket ligger i rød støysone og det anses som uheldig at det ikke finnes stille side på huset. Søker skriver i sin redegjørelse at det vil gjøres tiltak for å sikre at samtlige oppholdsrom i bygget vil overholde krav for innendørs støynivå. Det vurderes at konsekvensene for å gi dispensasjonen ikke vil være avgjørende da det ikke er snakk om ny boenhet. Bruksendringen vil heller føre til at eksisterende boenhet vil få bedre innendørs støyforhold med tiltakene som iverksettes i forbindelse med bruksendringen.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til at næringslokale som ikke er i bruk kan tas i bruk i eksisterende boenhet, i tillegg til at to av boenhetene blir større som følge av bruksendring fra tilleggsdel fra hoveddel. Ulempene vil være at det legges til rette for større boarealer i et bygg som er svært støyutsatt.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

## 4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Disa Hovland Hoff - saksbehandler*
*Trond Haugen - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

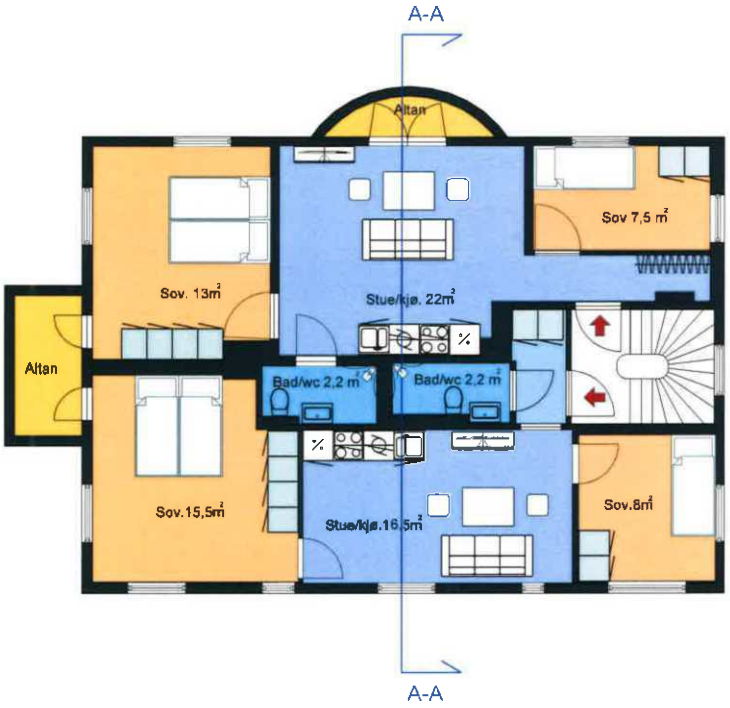
Kopi: Calmar Eiendom 1 AS, Kaigaten 1D, 5015 BERGEN
Fylkesmannen i Vestland, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER
Vestland fylkeskommune v/avdeling for infrastruktur og veg, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Statens vegvesen, Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER
Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR
Vestland fylkeskommune - Bybanen utbygging, Postboks 7900, 5020 BERGEN

| | |
|---|---|
| **Generelle bestemmelser:** | |
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| Ferdigstillelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8) | Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker. |
| Bortfall av tillatelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-9) | Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygg-Nr. | **Calmar eiendom 1. AS** | | 205-14 | |
| Gnr. / Bnr. | **Ibsensgate 79.** | | **20.12.19** | **I.S.** |
| Tekst | **Ny plan 3.etg** | 162 346 | A-1. | 05 |
| | **I.S. Arkitekter AS.** | | | |

FORELØPIG TEGN.
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGD TEGN.



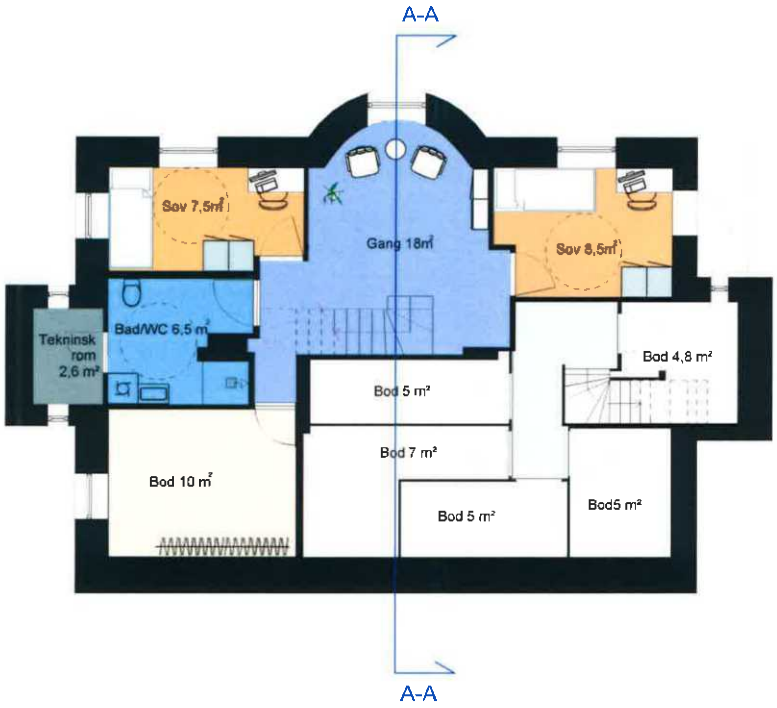

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Calmar eiendom 1. AS** | | | 205-14 | |
| Ibsensgate 79. | | | 20.12.19 | I.S. |
| Ny plan 2.etg | 162 | 346 | A-1 | 04 |
| I.S. Arkitekter AS. | | | | |

FORELØPIG TEGN.
ENDUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGD TEGN.



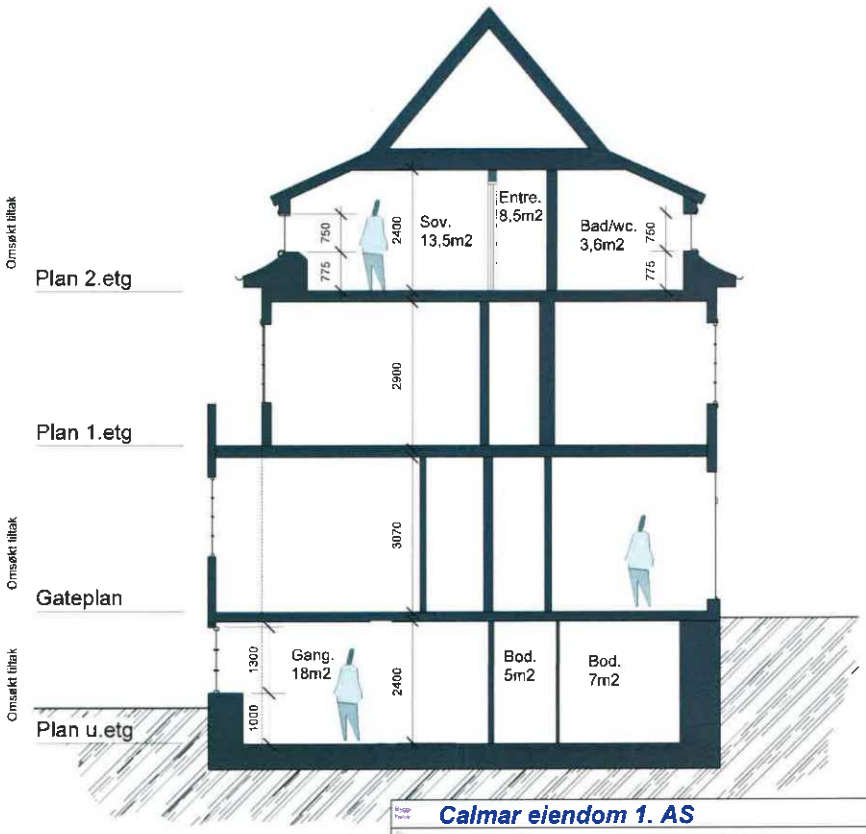

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Calmar eiendom 1. AS** | | | 205-14 | |
| | **Ibsensgate 79.** | | | **20.12.19** | **I.S.** |
| | **Ny 1.etg** | 162 | 346 | A-1 | 03 |
| | **I.S. Arkitekter AS.** | | | | |

FORELØPIG TEGN.
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGD TEGN.




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calmar eiendom 1. AS | | | 205-14 | | |
| Ibsensgate 79. | | | 20.12.19 | I.S. | |
| Ny u.etg | 162 | 346 | A-1. | 02 | |
| I.S. Arkitekter AS. | | | | | |

FORELØPIG TEGN
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGGE TEGN




FORELØPIG TEGN
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGD TEGN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Calmar eiendom 1. AS** | | | 205-14 | |
| Ibsensgate 79. | | | 20.12.19 | I.S. |
| Nytt snitt A-A | 162 | 346 | A-1. | 06 |
| I.S. Arkitekter AS. | | | | |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygg | **Calmar eiendom 1. AS** | | 205-14 | |
| | **Ibsensgate 79.** | | **20.12.19** | **I.S.** |
| | **Ny fasade mot Øst** | 162 346 | **A-1.** | 08 |
| | **I.S. Arkitekter AS.** | | | |

○ FORELØPIG TEGN.
○ ANBUDSTEGNING
○ ARBEIDSTEGNING
○ SOM BYGGETEGN.



Ingen endringer

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Calmar eiendom 1. AS** | | | 205-14 | |
| | **Ibsensgate 79.** | | | **20.12.19** | **I.S.** |
| | **Fasade mot Vest** | 162 | 346 | A-1. | 10 |
| | **I.S. Arkitekter AS.** | | | | |

○ FORELØPIG TEGN
○ ANBUDSTEGNING
○ ARBEIDSTEGNING
○ SOM BYGD TEGN.



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygg/ Tegning | **Calmar eiendom 1. AS** | | | 205-14 | |
| | **Ibsensgate 79.** | | | **20.12.19** | **I.S.** |
| Tegn. | **Ny fasade mot Sør** | 162 | 346 | A-1 | 09 |
| | **I.S. Arkitekter AS.** | | | | |

○ FORELØPIG TEGN.
○ ANBUDSTEGNING
○ ARBEIDSTEGNING
○ SOM BYGD TEGN.



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Calmar eiendom 1. AS** | | | 205-14 | |
| | **Ibsensgate 79.** | | | **20.12.19** | **I.S.** |
| | **Ny fasade mot Nord** | 162 | 346 | A-1. | 07 |
| | **I.S. Arkitekter AS.** | | | | |

FORELØPIG TEGN.
ARBEIDSTEGNING
ARBEIDS-TEGNING
SLUTTBYGD TEGN.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 162/346/0/0
Utlistet 11. februar 2026

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260888116** | Grunneiendom | 0 | Ja | 318,3 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 64040000 | 34 | BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 21.06.2017 | 201423440 | 53,3 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 64040000 | 1001 - Bebyggelse og anlegg | 53,3 % |

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 64040000 | 91 - Anlegg- og riggomr. | 53,3 % |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 64040000 | 34 | BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 21.06.2017 | 201423440 | 99,3 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 64040000 | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 58,5 % |
| 64040000 | 2015 - Gang- sykkelveg | 40,7 % |

## Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Sonetype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 64040000 | 190 - Andre sikringssoner | 99,3 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

*Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.*

## 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 | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Danmarksplass-Kronstad | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_1 | Luftkvalitet - rød sone | 100,0 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 60550000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN | 3 | 200816556 |
| 9730000 | 21 | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 | 199507335 |
| 70000 | 30 | ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD | 4 | - |
| 70460000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK | 9 | 202220610 |
| 71600 | 30 | ÅRSTAD. GNR 162 BNR 379 OG 640, KRONSTAD, IBSENS GATE 104 | 3 | 200605587 |
| 62110000 | 35 | BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 913 MFL., HAUKELAND SYKEHUS, PASIENTHOTELL | 3 | 201120841 |
| 11930000 | 30 | BERGENHUS/ÅRSTAD. HAUKELAND SYKEHUS MED OMKRINGLIGGENDE GATENETT | 3 | - |
| 70880000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286 MFL., ST. HALVARDS VEI | 5 | 202220674 |
| 20000 | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL | 4 | - |
| 10800000 | 30 | ÅRSTAD. IBSENS GATE 104, UTVID KRYSSET VED HUNSTADSVINGEN | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **162/351** | 139258266-1 | Påbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 12.03.2019 | 201823292 |
| **162/637** | 139261224-1 | Tilbygg | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Igangsettingstillatelse | 03.03.2014 | 201404841 |

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 11. februar 2026

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

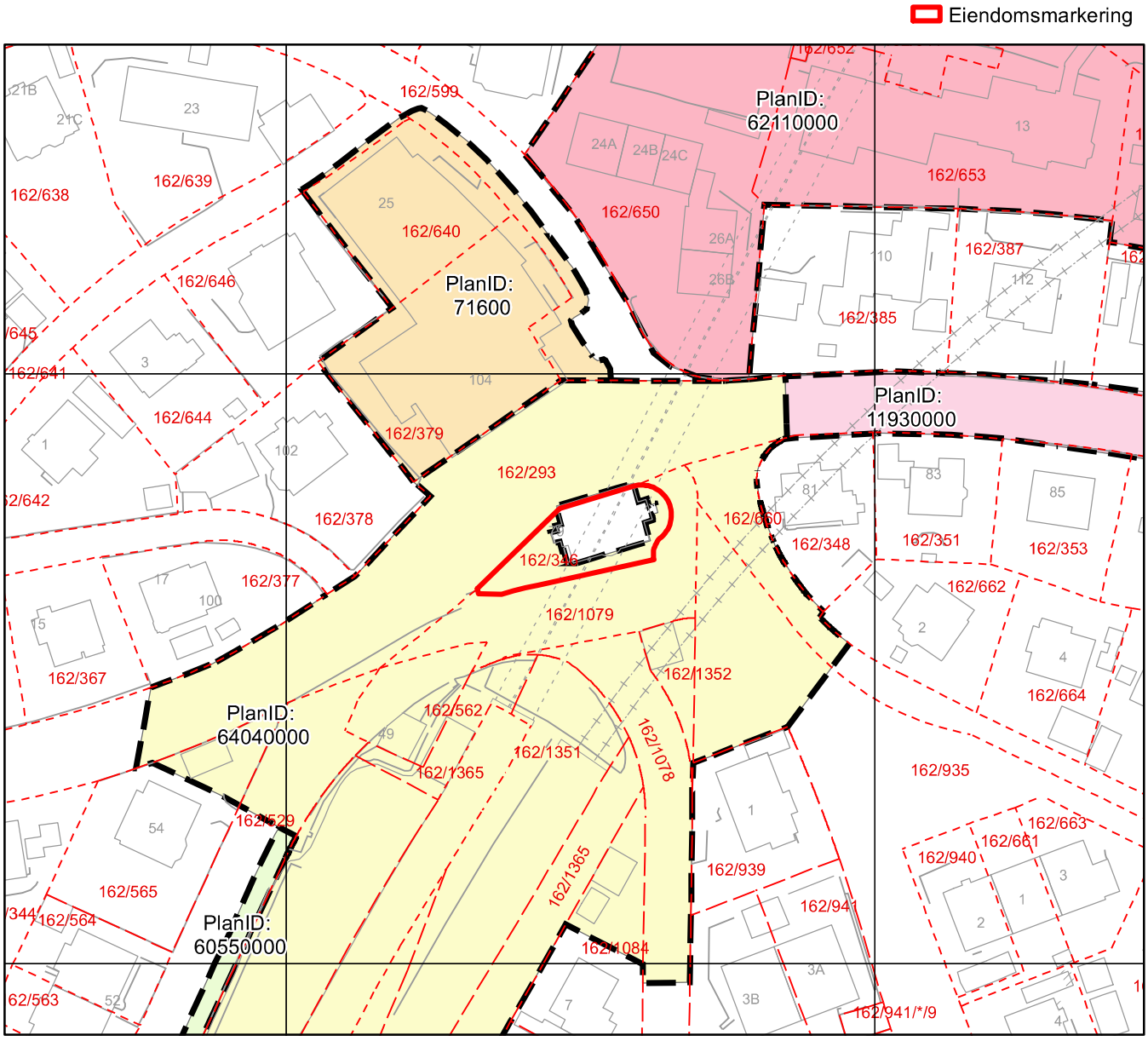
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/346/0/0
Dato: 11.02.2026 Adresse: Ibsens gate 79

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:
64040000



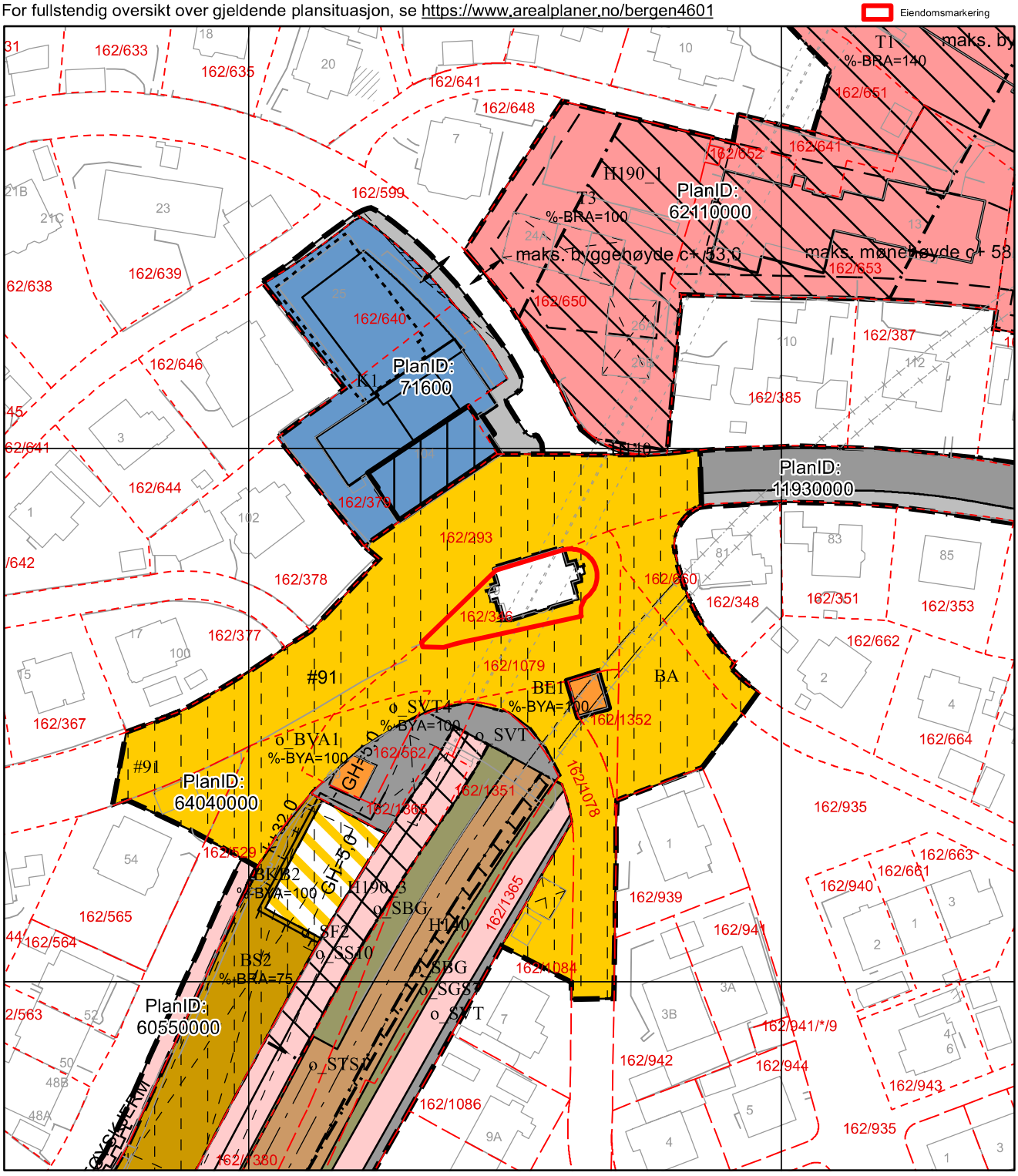
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/346/0/0
Dato: 11.02.2026 Adresse: Ibsens gate 79

N

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

## Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

## Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

## Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

661 - Bevaring av bygninger

## Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for kontor

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

## Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1001 - Bebyggelse og anlegg

1130 - Sentrumsformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1510 - Energianlegg

1540 - Vann- og avløpsanlegg

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

# Reguleringsplan under grunnen

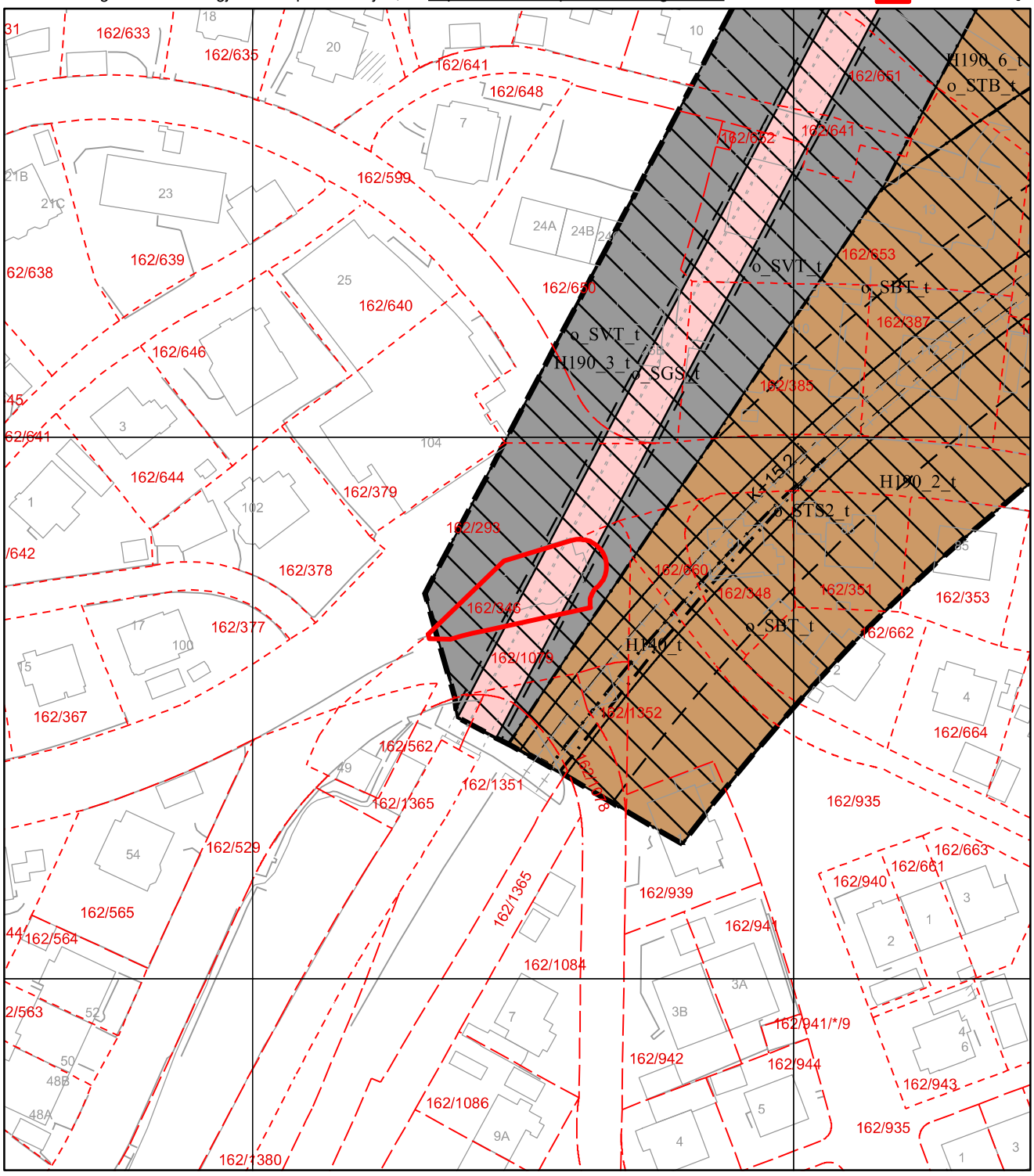
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/346/0/0
Dato: 11.02.2026 Adresse: Ibsens gate 79

N

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

Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Punktmarkeringer

### Juridiske punkt

1253 - Tunnelåpning

## Juridisklinje

### RPJURLINJE

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

### Arealformål PBL §12-5

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

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

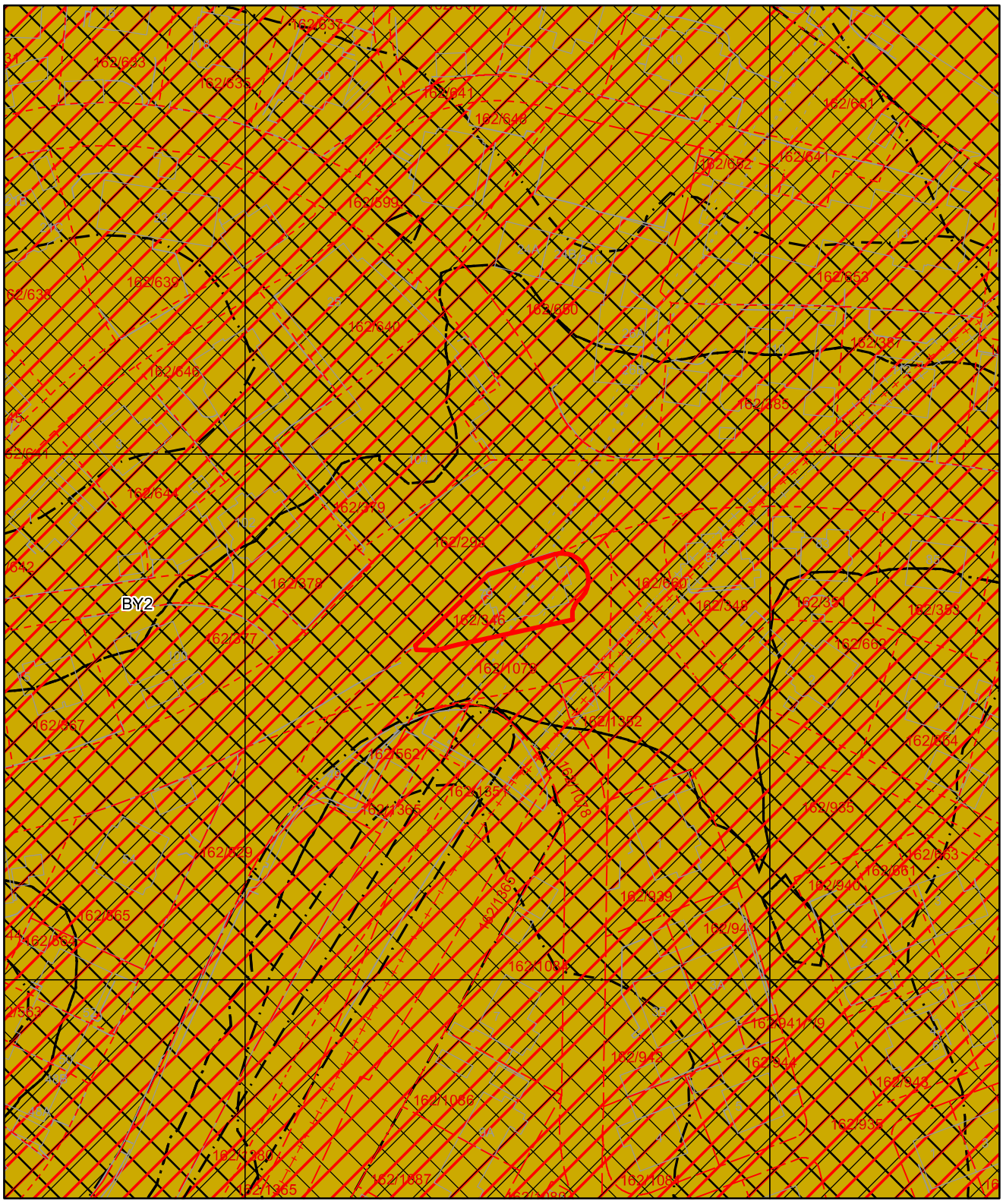
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/346/0/0
Adresse: Ibsens gate 79

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan

## Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

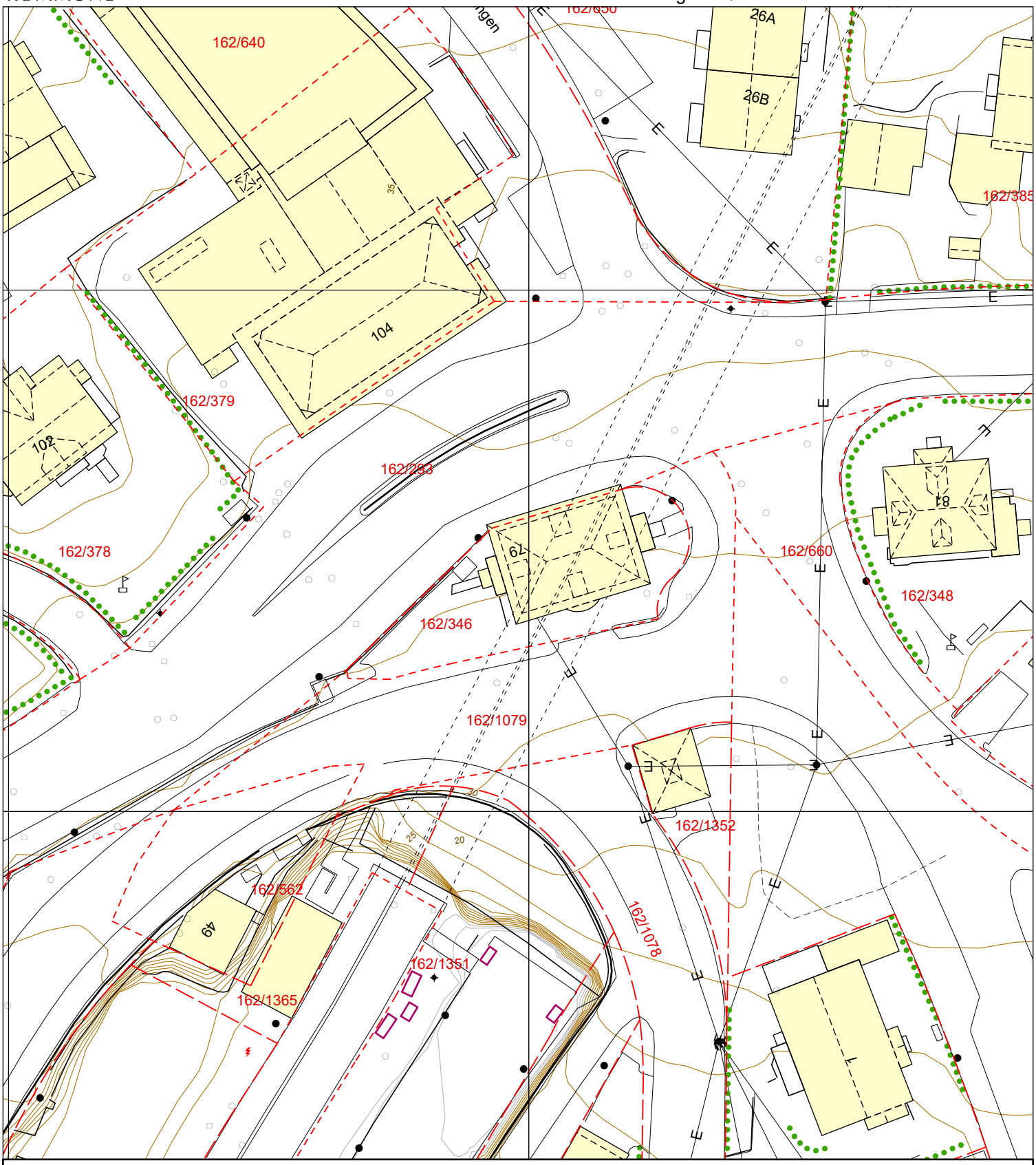
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/346/0/0
Adresse: Ibsens gate 79

N




Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ibsens gate 79, 5052 Bergen
Gnr. 162, Bnr. 346, Snr. 2, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
74260056


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:** Einar Strand

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 928 06 342

**E-post:** einar.strand@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---