PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

IBSENS GATE 79

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Ferdigattest

Basiskart

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Eierseksjonsleilighet

Ibsens gate 79 - SNR 1, 5052 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 346, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2090 **Referansenummer:** II7971

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

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

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

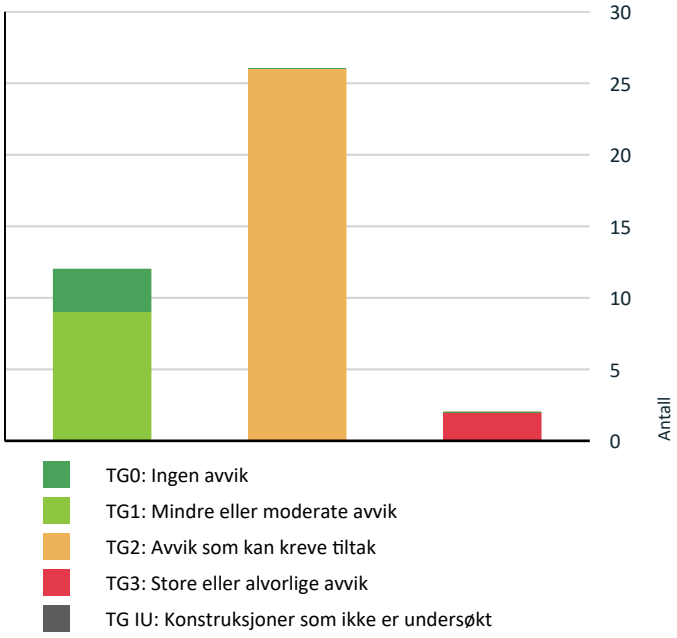
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

Godkjente tegninger byggesak:
I 1. etasje er det etablert ett ekstra kjøkken og 4 ekstra soverom.
I kjeller er bod tatt i bruks som soverom. Dette er søknadpliktig bruksendring.
I kjeller er gang delt av og deler er nå soverom.
Pipe er fjernet, og i følge eier er dette ikke omsøkt.

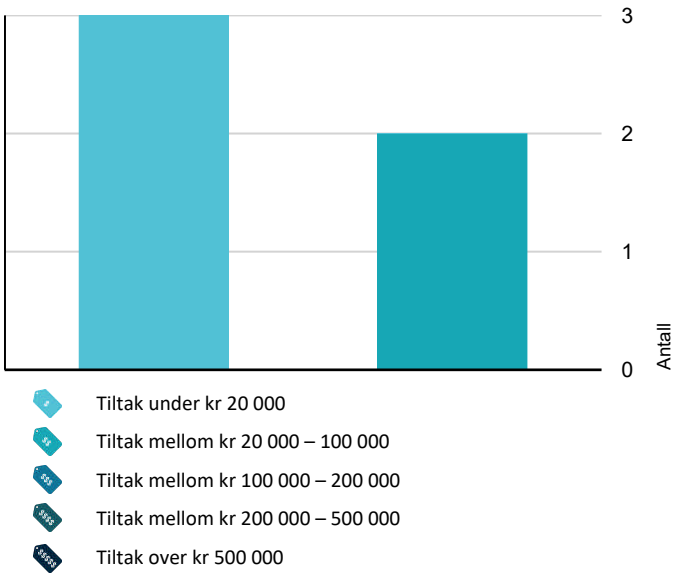
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (måler 3,2 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (måler 3,8 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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 > 1. Etasje > Bad 1(måler 2,5 kvm) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1(måler 2,5 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1(måler 2,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1(måler 2,5 kvm) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 1(måler 2,5 kvm) > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (måler 3,2 kvm) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (måler 3,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (måler 3,2 kvm) > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (måler 3,2 kvm) > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (måler 3,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (måler 3,8 kvm) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (måler 3,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (måler 3,8 kvm) > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (måler 3,8 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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Veggene er av ukjent trekonstruksjon.

Synlige kjellervegger er av pusset mur.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Tiltak:

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.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm, og isolerglass i pvc karm fra 2014.

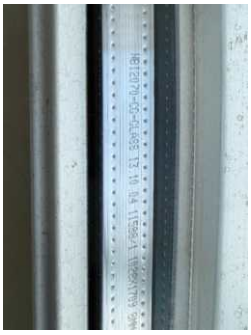
Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svelling og oppsprekking på en foring i rom i underetasjen, og på vindu på ett bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foring bør skiftes, og det bør kontrolleres om fasaden er tett på utiden, som ligger nær vei/asfalt.



TG 1 Dører - 2

Leiligheten har en kjellerdør med 2-lags isolerglass i pvc karm.

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

Tilstandsrapport

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt flis og laminat.

Veggene er belagt med malt gips og pusset overflate.

Takene er belagt med malt gips.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminatgulv har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv med synlig slitasje bør skiftes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten har rom under terreng.

Ytterveggene er av malt mur, og det er ikke mulig å foreta hulltaking og fuktmåling av tilfylte yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Se eiers egenerklæring. Det er registrert noe fukt i kjeller. Se drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller må holdes under oppsyn.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Tilstandsrapport

Til kjeller er det en felles tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har en tretrapp, av typen "sambatrapp", med sakset trinn.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

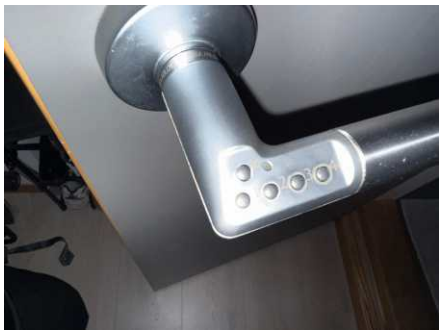
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Innvendige dører

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

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





VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

Generell

Våtrommets alder er ikke oppgitt.

Basert på overflatenes utseende og tilstand, er det vurdert at våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingen er belagt med malte plater.

Våtrommet har baderomsplater på veggene.

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

Dør er våtrommets våtsone. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er mugg på vegg i dusj ved dusjvegg.

1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har gulv av vinylbelegg.

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

Det er litt vannansamling i dusjen.

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

1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommets membran er synlig vinylbelegg.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende plastrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap og dusj.

På vegg er det varmeovn, og rommet har lys over speil og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterne på toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

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.

1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

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

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

1. ETASJE > BAD 1(MÅLER 2,5 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det målt i hull i vegg i dusjen (som nå er tettet).

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 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.

1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 KVM)

TG 2 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.

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

Vinduet i dusj har overflate av pvc, men overgang vindu/vegg er risikokonstruksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Overgang bør kontrolleres og eventuelt utbedres dersom denne ikke er tett.

1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall og vannansamling. Det er vanskelig å få tilstrekkelig fall mot sluk når det er benyttet flis med format 30x30cm.

Det er kalk i gulvfugene.

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

Gulvet bør fuges på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 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.



1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap og dusj.

Rommet har lys i tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling på underskap og karmer til dør og vindu.

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterne på toalettet.

Det er rust/missfarging i bunn av speil, som resultat av fuktighet i baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater med svelling bør skiftes, men er krever ikke umiddelbart 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.

1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

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

Det er "fuktlukt" på baderommet, og vått på vindusglass. Dette kan komme fra for lite avtrekk eller for lite tilluft til baderommet.

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

Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres.

1. ETASJE > BAD 2 (MÅLER 3,2 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, og det er påvist fukt i badet.

Våtsonen ligger mot tre yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er mye fukt i foring og listverk rundt vindu. Det må forventes at det er fukt i veggene, spesielt under vindu.

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

Kostnad er for ytterligere kontroll av vegg, ikke for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 KVM)

Tilstandsrapport

Generell

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 KVM)

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i to veggfliser.

Fliser i dusj er missfarget, og det er mugg i fuger.

Det mangler en innvendig veggfuge, og det er synlige flisekryss i innvendig hjørne ved toalett.

Flisarbeidet er stedvis ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Deler av overgangene bør fuges på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

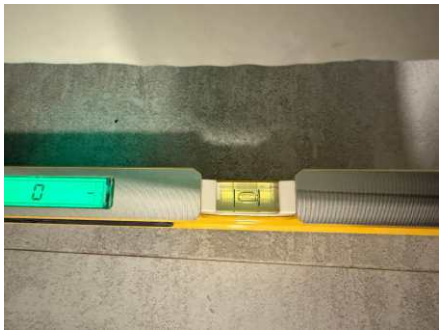
Det er kalk i fuger, og fuge/malingsrester på flis i dusj.

Flisarbeidet er stedvis ikke fagmessig utført.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 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.



KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har to vannskap og lys i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling på underskap.

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterne på toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

Tilstandsrapport

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM (MÅLER 3,8 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 24,7 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har to stk. kjøkken i 1. etasje, med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask med avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 24,7 KVM)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenene har en ventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. To fordelingsskap er plassert i våtrom i kjeller og ett i gang i kjeller.

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.

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:

Vannskap i gang i kjeller. Det mangler innholdsfortegnelse på vannrør, det er hull inn i vegg i bunn av skap, hvor eventuelt lekkasjevann kan renne inn i vegg, og det er ikke tettet mellom skap og vegg.

Vannskap på vegg i baderom kjeller. Det er drenering i bunn av skapet, men det er ikke synlig hvor dreneringen kommer ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhold ved vannskap i gang i kjeller bør utbedres.

Det bør undersøkes hvor drenering fra vannskap er avsluttet, og om det går til rom med sluk eller andre kompenserende tiltak for å detektere eventuelle lekkasjer fra skapet.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

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.



Bilde av tatt av avløp i felles kjeller.

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.

I følge eier er anlegget kontrollert i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjons løsningen bør kontrolleres, og tiltak bør vurderes.



TG 2 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. I følge eier er det to tanker merket 1 som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

Tilstandsrapport

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

En av tankene er eldre. I følge eier har de kontrollert tankene i februar 2026.

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





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 og automatsikringer med jordfeilbryter.

På fasade er det strømuttak. Det er ikke opplyst hvilke seksjone 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?
   Ukjent

   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?

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
Ja Se under posten "forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet."



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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 rom under terreng og eiers egenerklæring.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av naturstein.

Muren er inn- og utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert mindre sprekkdannelser fra innsiden i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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

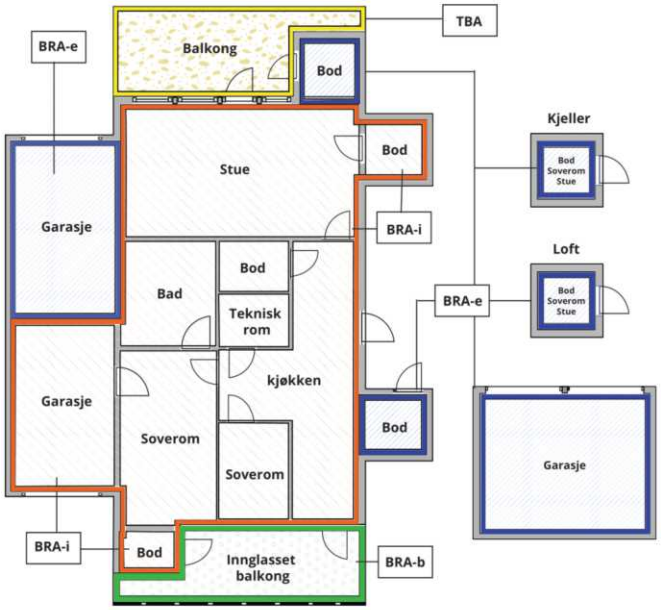
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
1. Etasje	101			101	
Kjeller	51	5		56	
SUM	**152**	**5**			
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom 1 (måler 9,5 kvm), soverom 2 (måler 7,1 kvm), soverom 3 (måler 6,4 kvm), soverom 4 (måler 7,2 kvm), soverom 5 (måler 8,6 kvm), soverom 6 (måler 12,4 kvm), bad 1(måler 2,5 kvm), gang (måler 11,0 kvm), stue/kjøkken (måler 24,7 kvm), trapperom (måler 2,0 kvm), bad 2 (måler 3,2 kvm)		
Kjeller	Bad/vaskerom (måler 3,8 kvm), trapperom (måler 10,1 kvm), soverom 1 (måler 9,2 kvm), soverom 2 (måler 9,1 kvm), soverom 3 (måler 8,6 kvm), soverom 4 (måler 8,6 kvm)	Bod (måler 4,9 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,62 meter.
Takhøyde i trapperom i kjeller måler 2,46 meter.

Fra leiligheten er det tilkomst fra bad i kjeller, til felles teknisk rom. Teknisk rom er ikke del av seksjonen, og er felles for alle seksjonene. Det er felles tilkomst til rommet fra vindu i fasade. Tilkomst er ikke kontrollert.

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 de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

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

Godkjente tegninger byggesak:
I 1. etasje er det etablert ett ekstra kjøkken og 4 ekstra soverom.
I kjeller er bod tatt i bruks som soverom. Dette er søknadpliktig bruksendring.
I kjeller er gang delt av og deler er nå 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:

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		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ibsens gate 79

Hjemmelshaver
Calmar Eiendom 1 AS

Eierandel
53 / 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	

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.
74260055

Selger 1 navn
Calmar Eiendom 1 AS

Gateadresse
Ibsens gate 79 (seksjon 1)

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: 74260055

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 bygge opp hele eiendommen, dette var erfarne men ufaglærte. Gjelder badet i kjeller og det flislagte badet i 1. etasje.

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: 74260055

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

Document reference: 74260055

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 74260055

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: 74260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Sælensminde	b6f721fe38bc50c265f4952d529f0b5db85db55e	12.02.2026 10:22:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260055

- 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

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

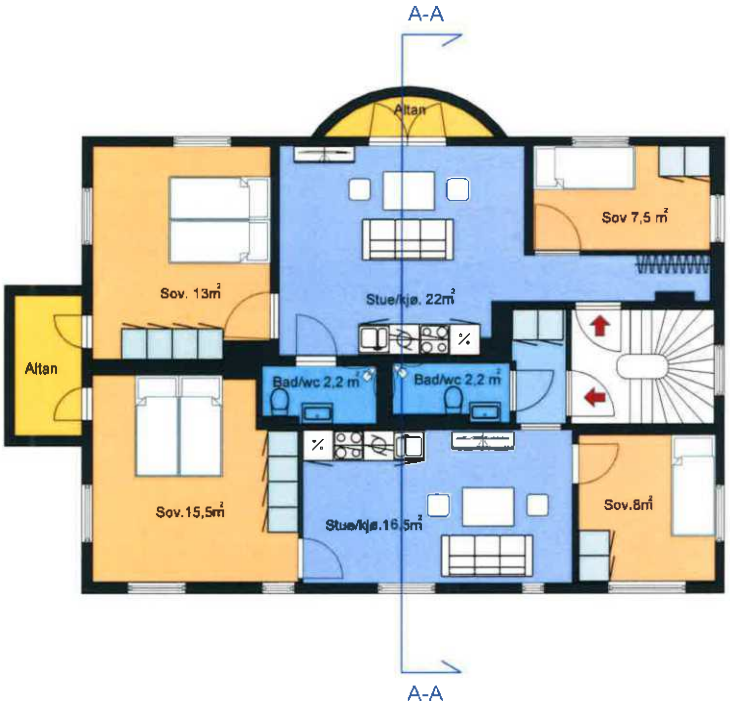
Calmar Eiendom 1 AS	Kalfarveien 69A	5022 BERGEN

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



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.



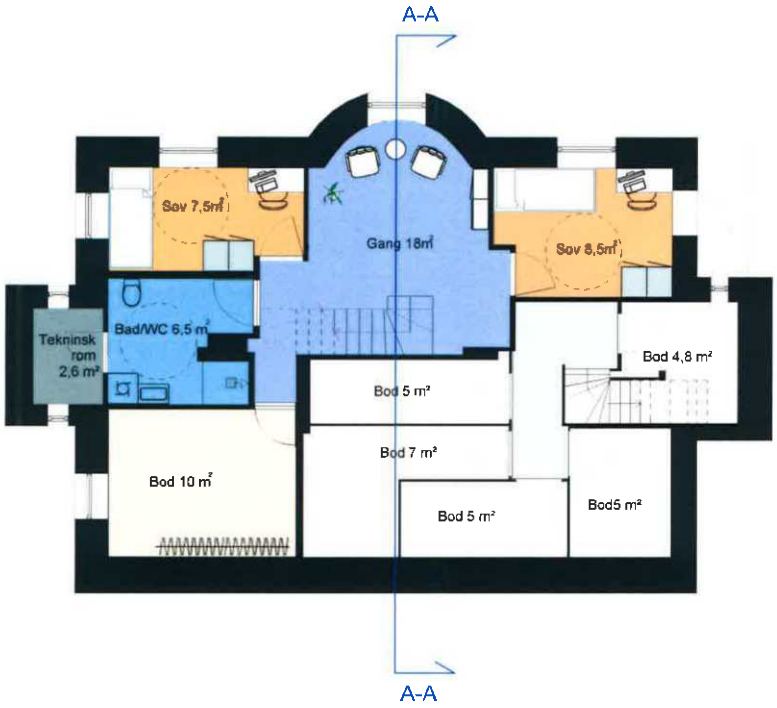
Calmar eiendom 1. AS			205-14	
Ibsensgate 79.			20.12.19	I.S.
Ny plan 2.etg	162	346	A-1	04
I.S. Arkitekter AS.				

FORELØPIG TEGN.
ENDUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGD TEGN.



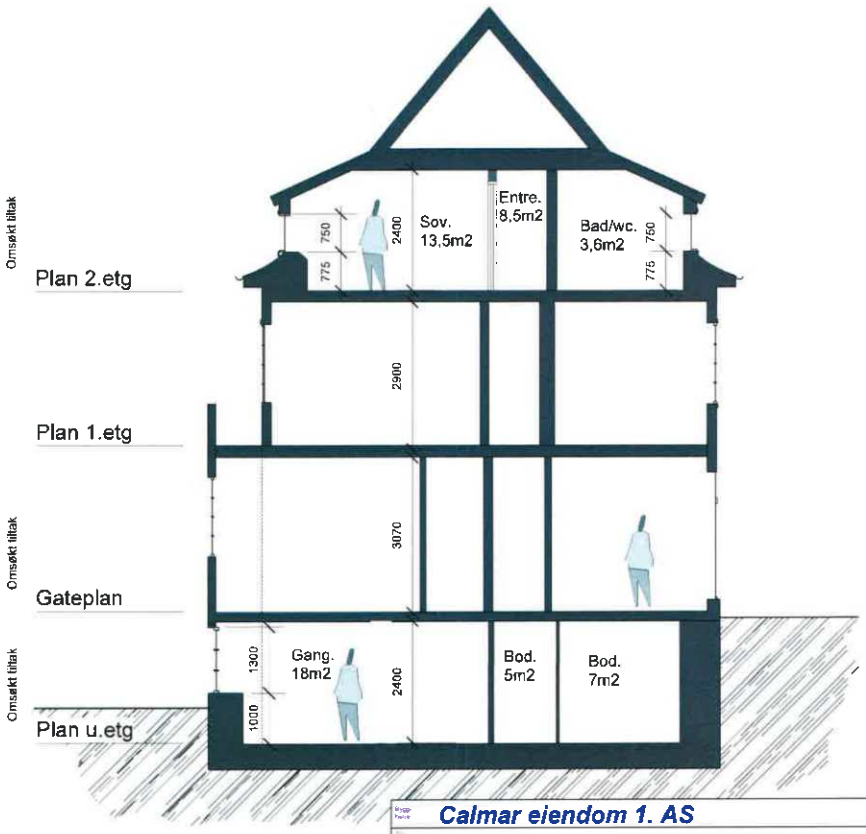
	Calmar eiendom 1. AS			205-14	
	Ibsensgate 79.			**20.12.19**	**I.S.**
	Ny 1.etg	162	346	A-1	03
	I.S. Arkitekter AS.				

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.

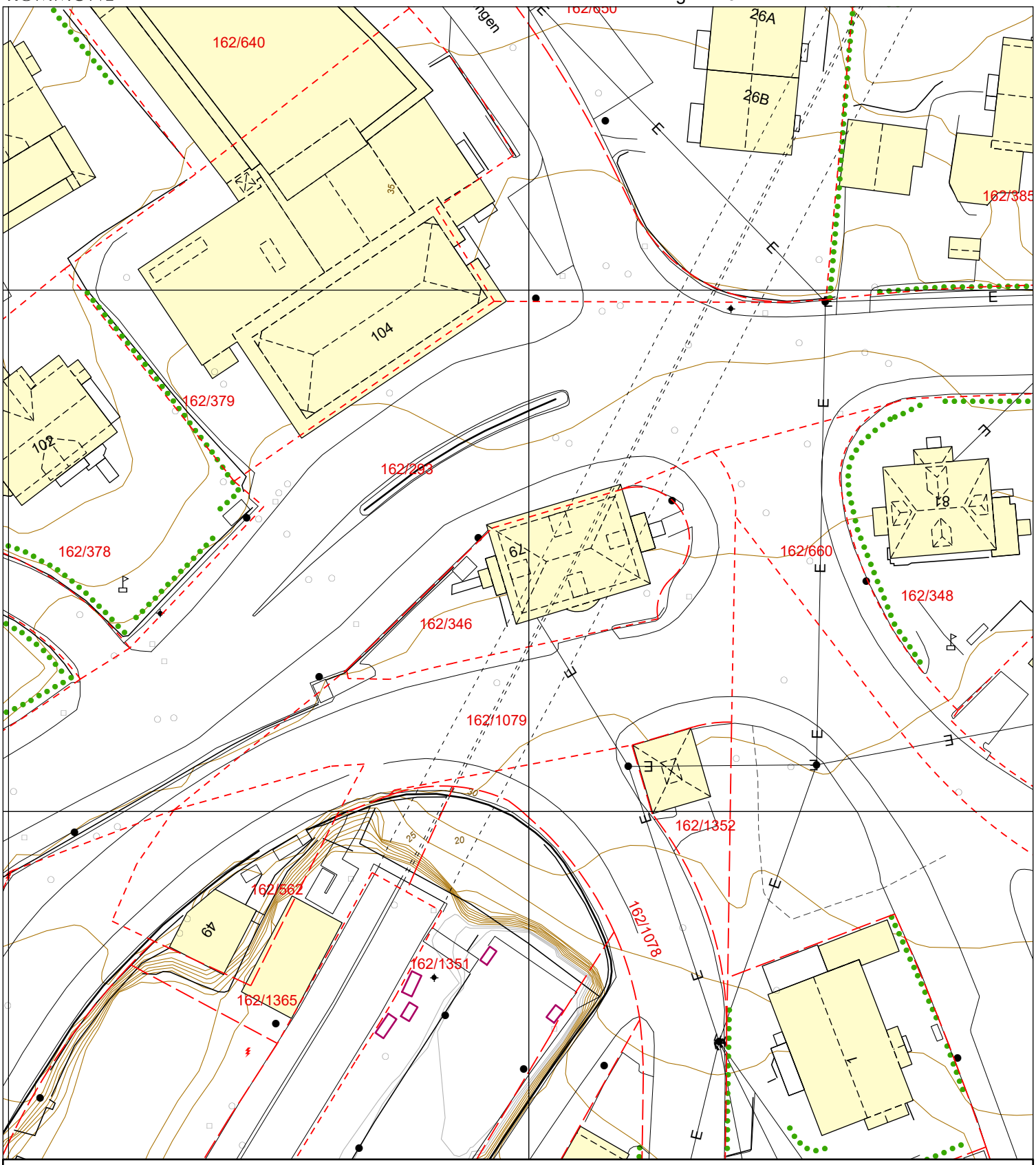
BERGEN KOMMUNE

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

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

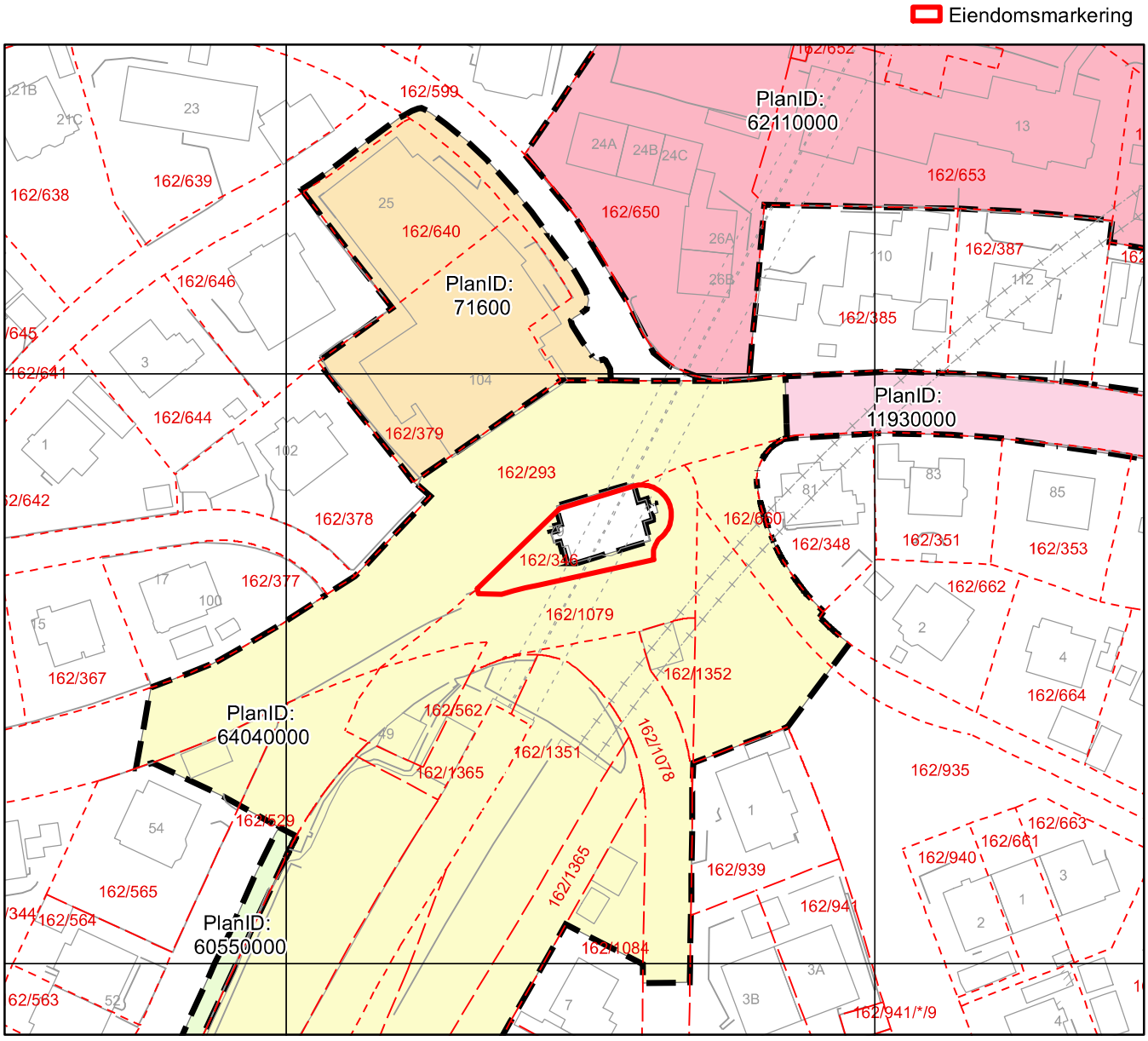
BERGEN KOMMUNE

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



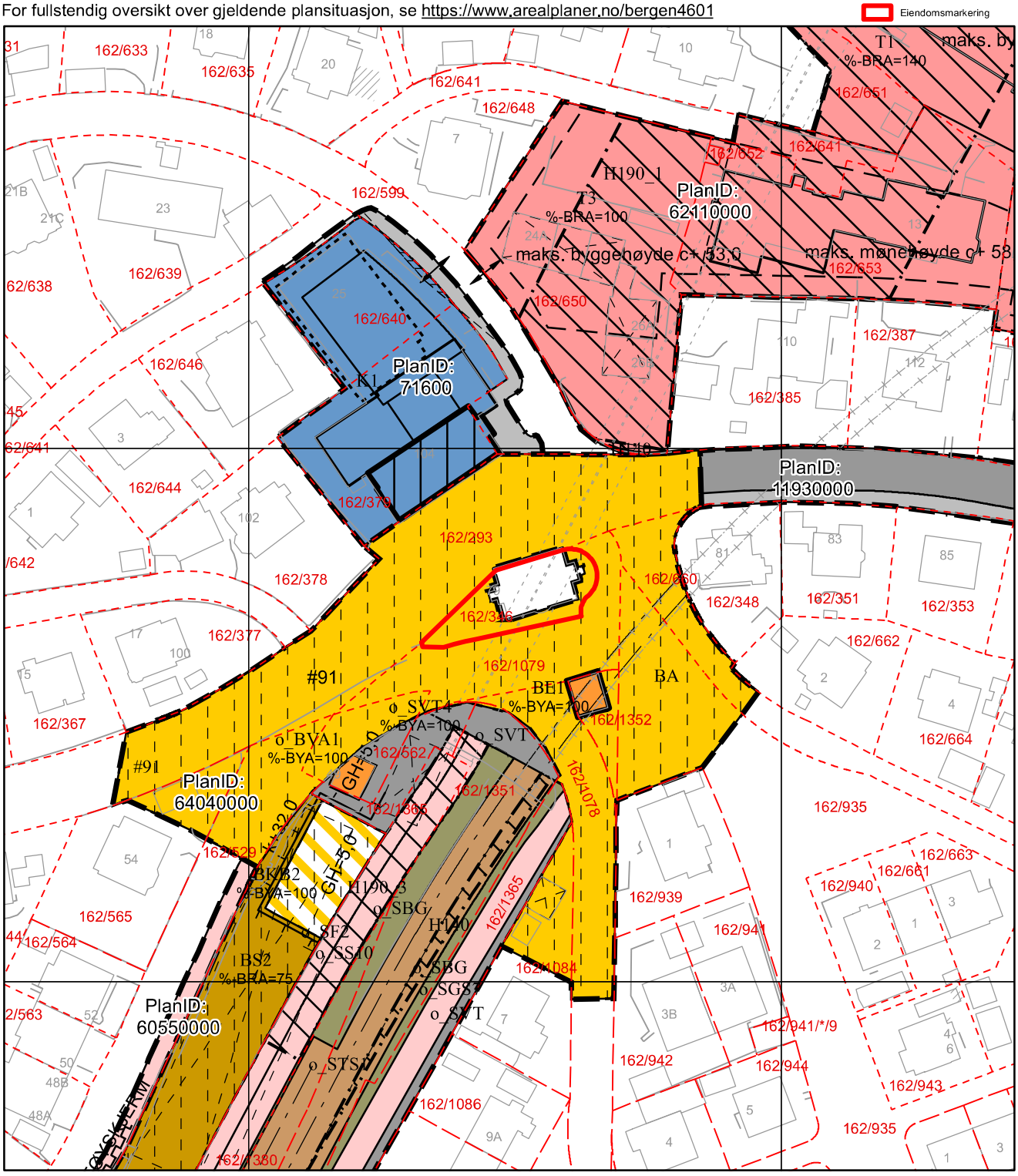
Reguleringsplan på grunnen

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

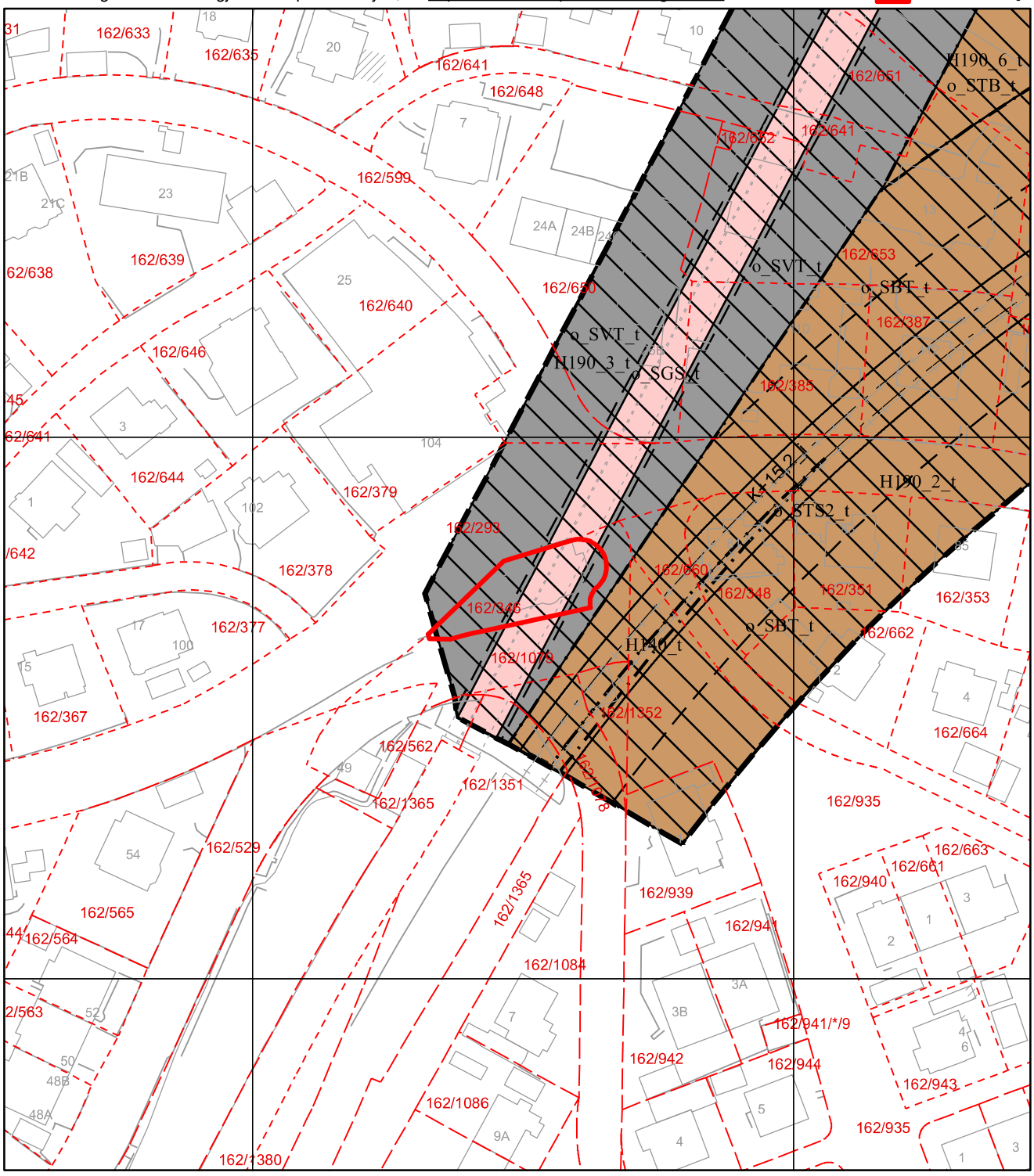
BERGEN KOMMUNE

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

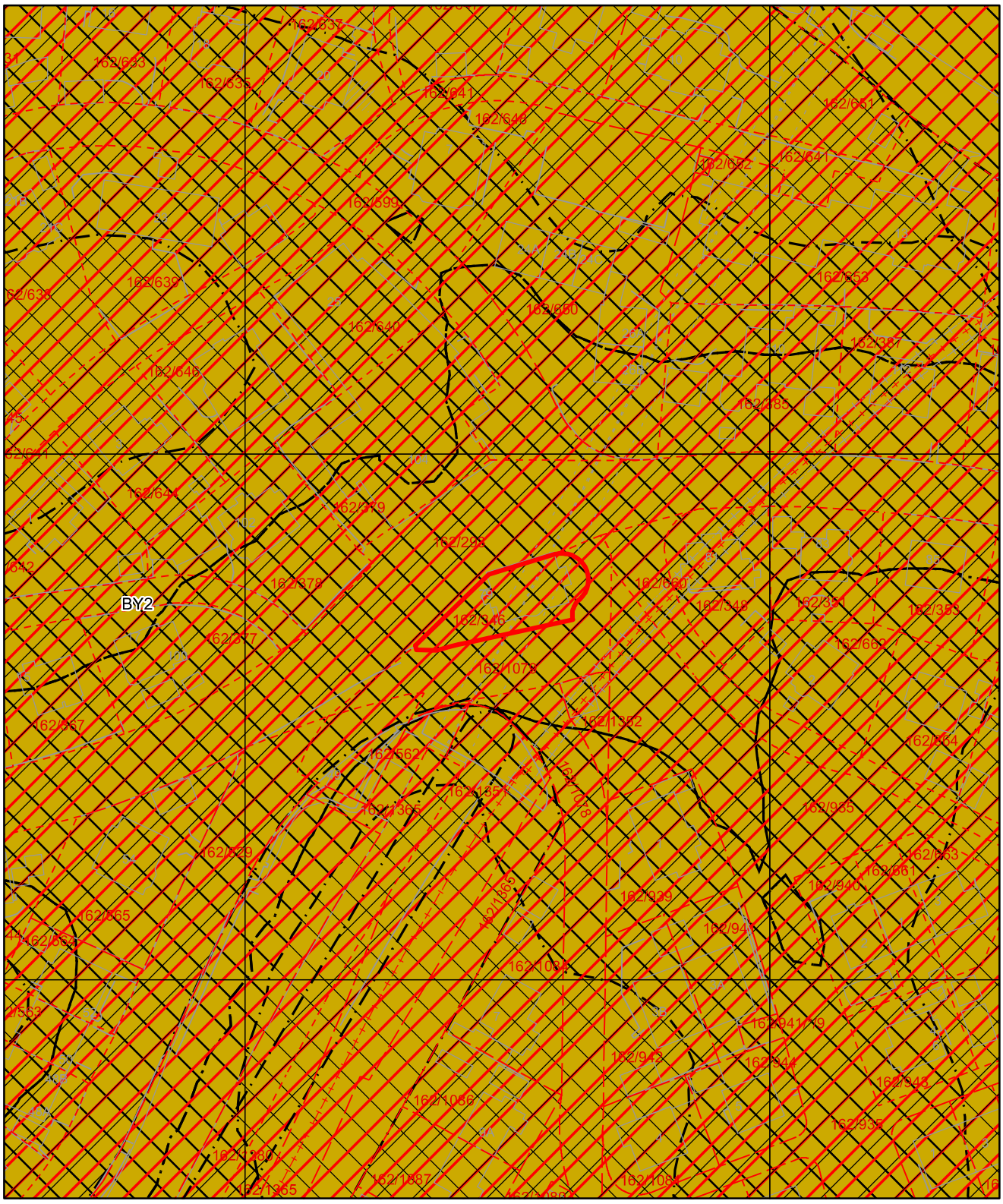
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

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

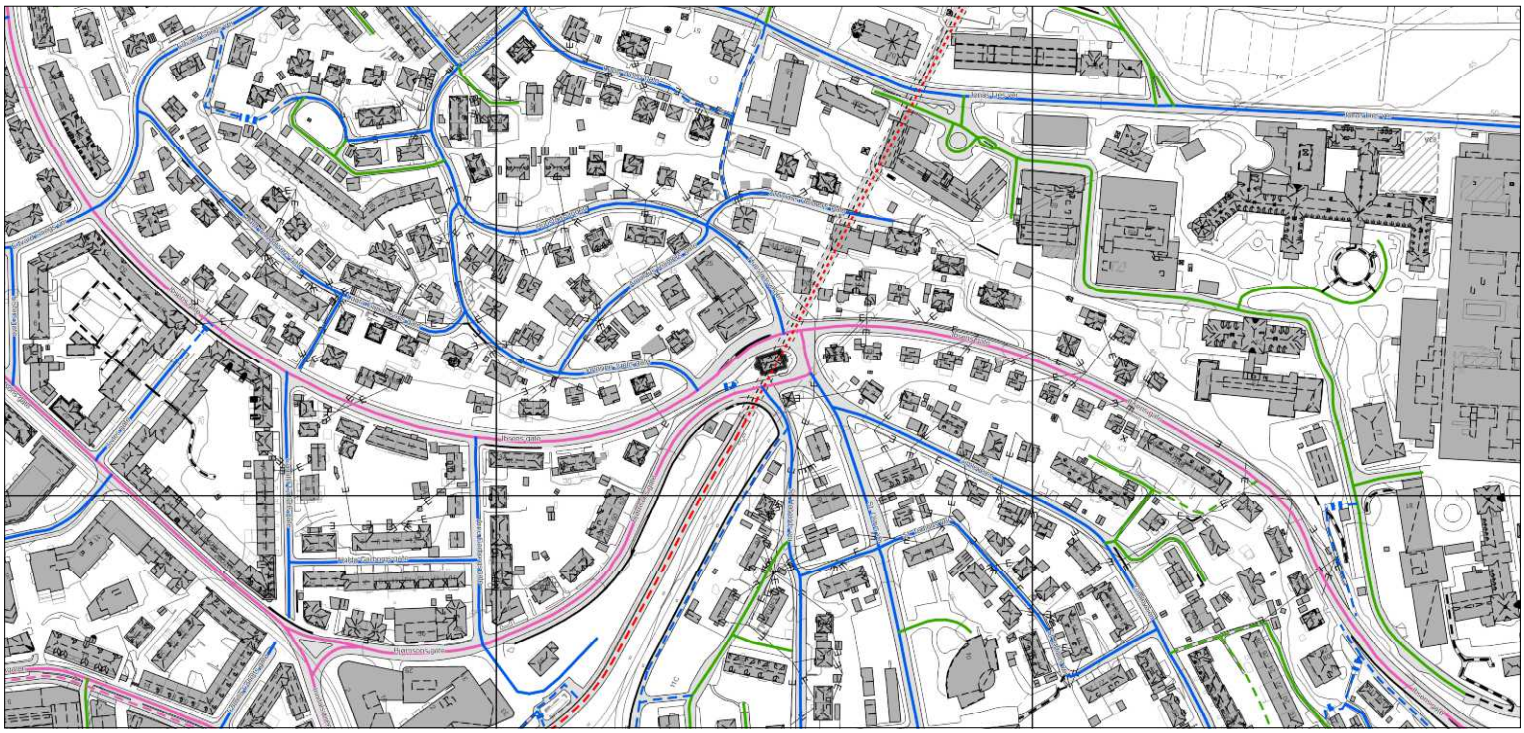
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 10.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/346/0/1
Adresse: Ibsens gate 79, 5052 BERGEN

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

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 skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	4 min 0.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 0.8 km
NTG Brann Stadion	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ... 45 barn	4 min 0.3 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 å... 55 barn	4 min 0.3 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 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

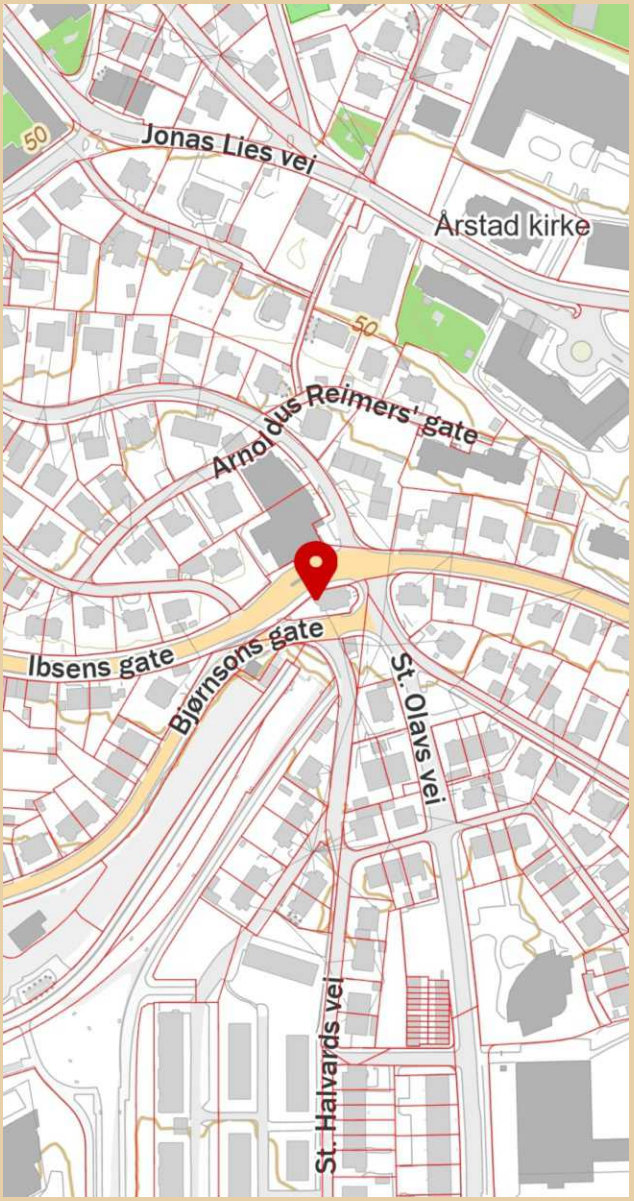
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

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

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. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260055

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.
