

Velkommen til

Ibsens gate 82
5053 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ibsens gate 82
5053 Bergen

Stilfull leilighet | Altan | Parkering i garasje | Hageområde | Kort vei til sentrum og Haukeland

Velkommen til Ibsens gate 82. Stilfull leilighet med altan, garasjeplass og felles hage.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Kronstad med gangavstand til Haukeland universitetssykehus, Høgskulen på Vestlandet og Bybanen. Leiligheten har adkomst via en egen entré i første etasje, med trapp opp til andre etasje. Her møtes du av et lyst og åpent allrom med god plass til både spisebord og sittegruppe. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, rikelig med skapplass og integrerte hvitevarer.

Høydepunkter: Altan på ca. 5 m² med utgang fra stuen
Parkering i felles garasje
Vedovn i stuen og rehabilitert pipe fra 2022
Luft-til-luft-varmepumpe i oppholdsrommet
Felles opparbeidet tomt med hage og sitteplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000
Omkostninger*	kr	150 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840
BRA/BRA-I		101/101 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1911
Etasje		2
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 990 000**
Omkostninger*	kr	**150 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 140 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 149 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 150 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 - 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 445 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 162, bnr. 349, snr. 3 i Bergen kommune.

Forretningsfører
Aksel Nygård Kyrkjebø

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet i flermannsbolig:

BRA-i: 101 m2
BRA total: 101 m2

1. etasje
BRA-i: 1 m2.

2. etasje
BRA-i: 69 m2.
TBA: 6 m2.

3. etasje
BRA-i: 31 m2.

Ikke målbare arealer
Loft (gulvareal):
- Loftstue: 23,5 m².
- Soverom: 20,5 m².
Pga. vanskelige måleforhold (skråvegger/tak/vinkler) kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

1. etasje:
- Entré: 1,1 m².

2. etasje:
- Vaskerom: 2,8 m².
- Trapperom: 10,5 m².
- Stue/kjøkken: 34,5 m².
- Bad: 7,2 m².
- Soverom: 9,9 m².
- Gng: 1,7 m².

Loft (gulvareal):
- Loftstue: 23,5 m².
- Soverom: 20,5 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold (skråvegger/tak/vinkler) kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal

uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Denne boligen har en fast parkeringsplass (i garasje, merket TS 3). Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Det er montert elbillader i garasjen på seksjonens plass, og det er felles gjesteparkering på tunet.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 462 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet på ca 462 m² opplyst av Bergen kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Eiendomsgrensene rundt parsellen er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag. Tomtearealet er fellesareal for sameiet. Uteområdene er opparbeidet med romslig gårdsplass, grøntareal, hekkbeplantning og felles uteplass med markterrasse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets forsikringsselskap

Polisenummer felles forsikring

Sameiebrøk
125/302

Byggeår
1911

Innhold
Leilighet over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré.
2. etasje BRA-i: Vaskerom, trapperom, bad, soverom, gang og stue/kjøkken.
Loft BRA-i: Rom innredet som loftstue og rom innredet som soverom.

Terrasse på 5,7 m² med utgang fra stue.

Det er opplyst at leiligheten har medfølgende garasjeplass i felles garasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Loftet er i de godkjente byggetegningene angitt som tilleggsdel (loft og bod), men er innredet og benyttes som loftstue og soverom. Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Selveierleilighet i en klassisk flermannsbolig fra 1911, fordelt over tre plan i et sentralt og etablert boligområde. Leiligheten har gjennomgående gode lysforhold og en funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, utgang til egen terrasse og tilhørende parkeringsplass i garasje.

Entré:
Inngangspartiet i første etasje har trappeløp i tre med adkomst opp til leilighetens hovedplan i andre etasje. Døren mot felles trappegang er utført som lyd- og branndør.

Stue:
Stuen har vindusflater mot flere sider og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med vedovn tilknyttet felles pipe samt en luft-til-luft-varmepumpe for oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang via tofløyet terrassedør til leilighetens terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har innredning fra Ikea med hvite høyglansfronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med oppvaskkum, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk er plassert over kokesonen.

Terrasse:
Terrassen er tilknyttet stuen og har rekkverk i tre samt gode solforhold. Her er det plass til bord og sittegruppe.

Bad:
Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, malt himling og gulvvarme. Innredningen består av servant med underskuffer, speilskap med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk er etablert via ventil i himling. Badet har et oppgraderingsbehov som følge av motfall på gulvflaten.

Vaskerom:
Vaskerommet i tilbygget har fliser på gulv og vegger, malt himling og gulvvarme. Rommet er utstyrt med servant med innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Her står også en 200-liters varmtvannsbereder. Ventilasjon skjer via ventil i himlingen.

Soverom:
Soverommet i andre etasje har parkett på gulvet og malte veggflater. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Innredet loftsrom:
Loftsetasjen er innredet med loftsrom med parkett, malte flater, synlige takbjelker og takvindu. Det foreligger opplysninger om at innredning og bruksendring av loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent, og ferdigattesten fra 2012 omfatter ikke loftsplanet. Det er heller ikke registrert

tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Malte flater, fliser på bad og vaskerom.
Himling: Malte flater.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det lokalt fall mot sluk på ca. 10 mm, men dette vurderes heller ikke som tilstrekkelig iht. forskriftskrav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Taktekking, inkludert takhatter og tilhørende beslag, er av eldre dato og vurderes å være på slutten av forventet levetid.

- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er lukket og uten mulighet for innvendig besiktigelse. Det er ikke registrert synlig lufting i takutstikk/kister. Det er også registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen, vurdert som aldersrelatert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Kledningen har en del slitasje. Det er registrert begrenset lufting bak kledningen, og det er ikke sett tegn til musebånd.

- Vinduer | Vinduer er av varierende og dels høy alder. Det er registrert generell slitasje på enkelte vinduer. Beslag rundt flere vinduer er av eldre dato (malt i 2026). Vinduer på loft er delvis skrudd igjen og har begrenset funksjon.

- Terrassedør | Terrassedør har feil beslagløsning i underkant. Det er benyttet beslag beregnet for vindu, som ikke er dimensjonert eller beregnet for gangbelastning ved dørterskel.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassegulv/terrassefliser ligger over tekking med Sarnafil/takfolie. Tekking, fallforhold og underliggende konstruksjon er i hovedsak tildekket og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er heller ikke registrert synlig lufting av konstruksjonen.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gulv/etasjeskiller. Det er målt over 30 mm høydeforskjell i flere rom. Slike skjevheter er ikke unormale sett i forhold til bygningens alder og byggemåte, men avviket vurderes med tilstandsgrad på bakgrunn av målte høydeforskjeller.

- 2. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er montert dør med karm/listverk i våtsone ved servant. Etter TEK17 skal våtsoner ha egnet vanntett sjikt. Dør, karm og listverk er fuktømfintlige materialer og inngår ikke som dokumentert del av tettesjiktet.

- 2. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Fallforhold på gulv er under anbefalinger/krav i forskrift. Det er i tillegg ikke registrert terskel med oppkant eller membranoppbrett under dør til

våtrommet.

- 2. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er eldre støpejernssluk, men uten tilfredsstillende dokumentert innfesting mot sluket. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Sluket har høy alder og begrenset forventet gjenværende brukstid.

- 2. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon, og tilluftspalten under dør er for liten. Dette gir begrenset luftutskifting og overstrømning til rommet.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert enkelte sprekker/riss i fuger i dusjsonen. Det er også manglende elastisk fuge (mykfuge) i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membran/tettesjikt er opplyst å være fra ca. 2013, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet å ha usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er ikke registrert luftespalte eller annen overstrømningsmulighet for tilluft under/over dør til badet.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon | Det er ikke registrert friskluftventiler eller annen løsning for kontinuerlig tilluft til oppholdsrom.

- Varmesentral | Det er opplyst at det ikke er utført service på varmepumpen i eiers eiertid, siste kjente service er opplyst utført i 2019.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 2. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført på vaskerommet. Vaskerommet ligger i et tilbygg, og veggene mot rommet er i hovedsak yttervegger. Den eneste veggen mot innvendig/tilliggende konstruksjon er opprinnelig yttervegg utført som laftet/stående plank. Det er derfor ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking i denne veggen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendige trapper: Det er delvis manglende rekkverk i nedre del av trapp i 2. etasje, eksisterende rekkverk er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anleggets alder og omfang av senere arbeider er ikke fullt ut kjent, og det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Løsøre som ikke medfølger salget:
Vitrineskap på kjøkkenet, de fire hvite høye IKEA-kommodene på bad og soverom, den lille hvite kommoden på soverommet på loftet, klesstativ på soverommet på loftet, vegglampene på kjøkkenet og under varmepumpen, taklampen over spisebordet og taklampen i gangen i andre etasje, fastmonterte småbord med marmorplate i gangen oppe og under vinduet ved varmepumpen, knivmagnetlist samt stållist ved siden av for oppheng av kjøkkenredskaper.

Følgende medfølger :
Taklampen over sofabordet, taklampen på soverommet på loftet, taklampen på soverommet i andre etasje, taklampen i entréen i første etasje og vegglampen i trapperommet.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Ibsens gate på Kronstad, like sør for Bergen sentrum. Fra boligen er det gangavstand til sentrale arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner, blant annet Haukeland universitetssykehus og Høgskulen på Vestlandet. Nabolaget preges av et veletablert bomiljø med sjarmerende trehusbebyggelse og bygårder, kombinert med umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Med bybanestoppet på Kronstad og bussholdeplass ved Hunstadsvingen en kort gåtur unna, er det enkelt å reise både inn til sentrumskjernen og sørover mot Flesland. Dagligvarehandelen gjøres smidig i hverdagen med både Kiwi og søndagsåpen Bunnpris i gangavstand fra leiligheten. I nabolaget finner du også apotek og lokale servicetilbud, mens et bredere utvalg av forretninger på Bergen Storsenter nås på en kort bybane- eller biltur.

Nærområdet byr også på et godt oppvekst- og fritidstilbud. Kronstad oppveksttun med barnehage og skole ligger i gangavstand. For en aktiv hverdag er det kort gåavstand til flere treningssentre som Sammen Kronstad og MOVA, i tillegg til idrettsanlegg ved skolen. Det er dessuten fine turmuligheter i nærliggende friområder, med enkel adkomst til fots mot populære turstier i byfjellene.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og plank, kledd med liggende kledning. Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et mansardtak av sperrekonstruksjon tekket med skiferstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for ombygging bolig den 18.12.2012. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for enebolig/tilbygg, datert 18.02.1982 (byggetillatelse datert 19.05.1980, byggeår ca. 1980–1982)

- Ferdigattest for vindusendring, datert 07.02.1975 (byggetillatelse datert 13.01.1975)
- Attest for sanitæranlegg (3 stk. w.c. og 2 stk. dusjbad), datert 16.04.1959 (approbasjon datert 01.06.1956)

Det er ikke fremlagt ferdigattest for opprinnelig oppføring av boligen (byggetegninger datert 16.03.1913) i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjenning av oppføring av garasje med tegninger datert 14. september 2001 (Melding om mindre byggearbeider på boligeiendom).

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stue og vedovn i stue tilknyttet felles pipe. Gulvvarme på bad og vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 05.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett leveres av Bergen Fiber/Altibox til kr 919 pr. måned og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019.
Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY2).

Eiendommen berøres av hensynssone H570_3 (Danmarksplass-Kronstad) i kommuneplanens arealdel, angitt hensyn kulturmiljø.

Eiendommen berøres av hensynssone H390_1 i kommuneplanens arealdel, faresone for luftkvalitet (rød sone).

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen er berørt av konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (Eviny Termo AS).

Planer i nærheten av eiendommen:
- ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD (plan-ID 70000) - status: opphevet
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: planforslag (saksnr. 202417461)
- ÅRSTAD. HUNSTADSVINGEN 11E, REGULERING AV OFFENTLIG LEKEPLASS (plan-ID 10100000) - status: endelig vedtatt arealplan
- ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS (plan-ID 10170000) - status: endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/Bnr 162/505: Garasjeuthus anneks til bolig (rammetillatelse 11.05.2026, saksnr. 202611119)
- Gnr/Bnr 162/500: Garasjeuthus anneks til bolig (bygning godkjent for riving/brenning 01.07.2016, saksnr. 201613102)
- Gnr/Bnr 162/335: Lekepark (bygning godkjent for riving/brenning 07.06.2021, saksnr. 202115820 / 201718782)
- Gnr/Bnr 162/491: Ombygging av store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjer (igangsettingstillatelse 12.12.2024, rammetillatelse 21.10.2025, saksnr. 202416837)
- Gnr/Bnr 162/586: Garasjeuthus anneks til bolig (bygning godkjent for riving/brenning 28.10.2014)
- Gnr/Bnr 162/594: Garasjeuthus anneks til bolig (bygning godkjent for riving/brenning 30.07.2022, igangsettingstillatelse 19.11.2022, saksnr. 202219829)
- Gnr/Bnr 162/572: Påbygg, enebolig m/hybel/sokkelleilighet (igangsettingstillatelse 07.09.2026, saksnr. 202416938)
- Gnr/Bnr 162/622: Ombygging av store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjer (igangsettingstillatelse 12.05.2026, saksnr. 202228180)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 245 011 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 980 044 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Om sameiet
Ibsens gate 82 er et uformelt organisert sameie bestående av 3 seksjoner. Det foreligger ikke vedtekter, regnskap eller møteprotokoller. Under er opplysninger oppgitt av selger og dagens styreleder:

Opplysninger fra selger (som var styreleder inntil nylig):
Godt samarbeid mellom eier av seksjon 2 og den selgende seksjon 3. Mindre kontakt med eier av seksjon 1 siden de bor på Kypros. Alle seksjonene betaler inn fast beløp i måneden til en felleskonto. Seksjon 3 kr. 1656, seksjon 2 ca. kr. 1300,- og seksjon 1 ca. kr. 1000,-. Pengene på felleskonto går hovedsakelig til betaling av husforsikring, som er ca. 12.000,- pr halvår. Resten går til innkjøp av eks maling eller nylig materiale når gjerde med blomsterkassene ble bygget av eier av seksjon 2 nå i sommer. Rutinen da er at den som har lagt ut fremviser kvittering med beskrivelse av hva beløpet gikk til. Sameiet har f.eks. kjøpt inn høytrykksspyler med penger fra felleskonto til vedlikehold rundt huset.

Opplysninger fra styreleder:
Sameiet har sp, regel kr. 50 000,- på felleskonto og har kun forsikring som fast kostnad. Møtene vi har hatt er kun "face to face", der vi avtaler hva som skal bli gjort det kommende året. Ordensreglene har vært generell sunn fornuft. Ingen faste, skrevne vedtatte husregler. Sameiet har ikke lån. Parkeringene utenfor er gjesteparkeringer. Eneste faste plasser er i garasjen.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse.

Eier
Maud Ekornrud Gudmundsen

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/162/349/3:
15.01.2013 - Dokumentnr: 36979 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 125/302

Eiendommen er oppdelt i tre boligseksjoner. Seksjon 3 har sameiebrøk 125/302 og omfatter 2. etasje og loft med samlet bruksareal 106 m² (2. etasje med stue, spisestue, kjøkken, to bad, soverom, gang/garderobe og altan, samt loftsplan med loft og bod). Seksjonen har tilleggsdel bygning bestående av garasjeplass merket TS 3 med bruksareal 16 m². Seksjon 1 har sameiebrøk 76/302 og seksjon 2 har sameiebrøk 101/302. Tomtearealet er fellesareal.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven

tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,00% av salgssum inkl. andel fellesgjeld
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Salgsoppgave, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, kr 1 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 10 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 4 000,-
Det tilkommer utgifter til boligselgerforsikring, styling og tilstandsrapport. De to sistnevnte fakturerer selger direkte.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Johan Rye-Holmboe AS den 08.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset

etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 402 33 823
E-post: aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


DAUNT BOOKS










































GUSTAV KLIMT





































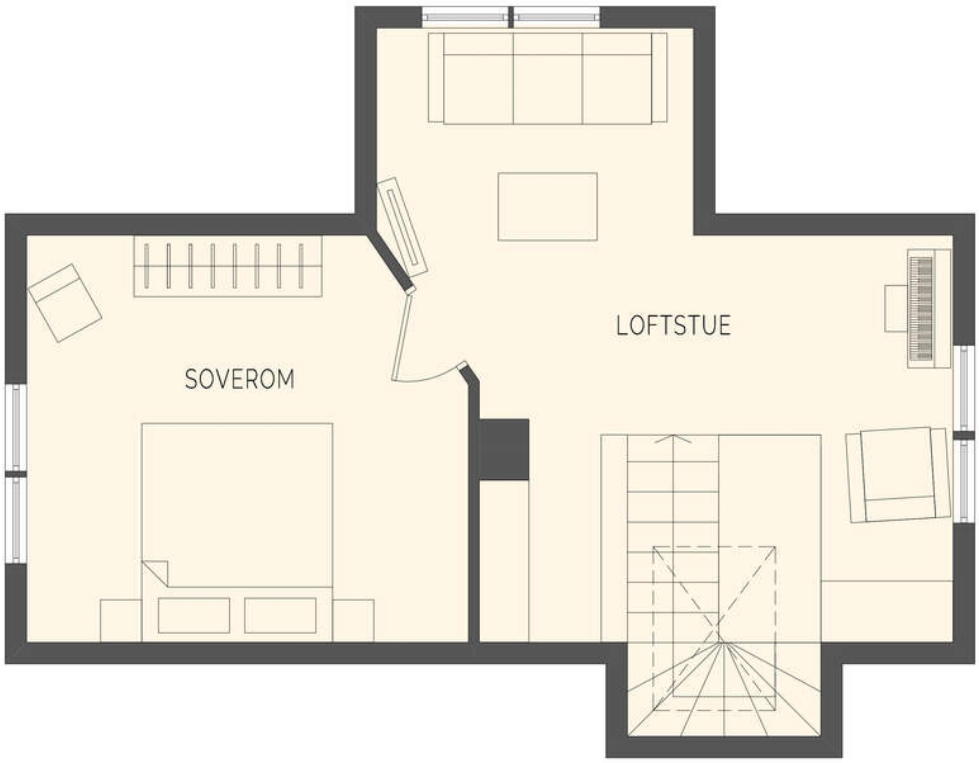
Plantegning



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Wilhelmsen Foto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Wilhelmsen Foto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

IBSENS GATE 82

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunstadsvingen Linje 20, 27	**3 min** 0.3 km
Kronstad Linje 1, 2	**5 min** 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**6 min** 3 km
Bergen Flesland	**20 min**

SKOLER

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	**5 min** 0.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	**12 min** 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	**11 min** 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	**7 min** 0.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	**15 min** 1.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**6 min** 0.5 km
NTG Brann Stadion	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Årstad VGS - Vestland fylkeskomm...	**5 min**
Danmarksplass	**5 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

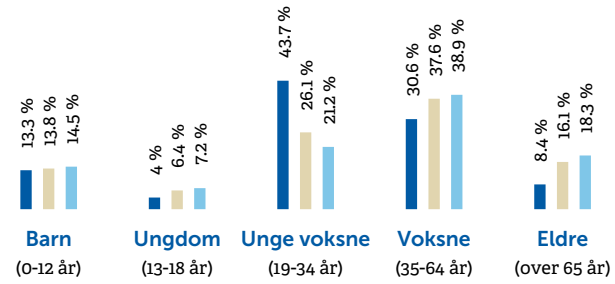
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Arne Garborgs gate/Camill...	582	359
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ... 73 barn	**5 min** 0.4 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-... 43 barn	**6 min** 0.5 km
Kronen barnehage (1-5 år) 40 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	**4 min** 0.3 km
Kiwi Kronstad X	**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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Bybane
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

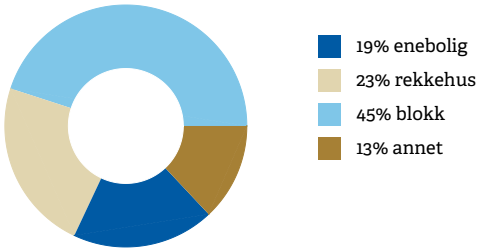
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

SPORT

Kronstad skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Bergen yrkesskole Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Sammen Kronstad	**4 min**
MOVA Kronstad	**5 min**

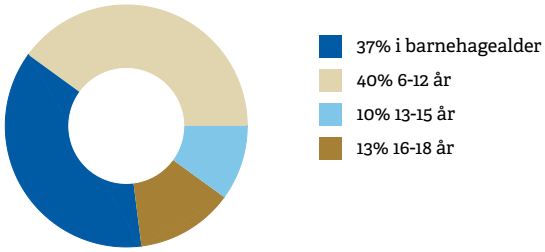
BOLIGMASSE



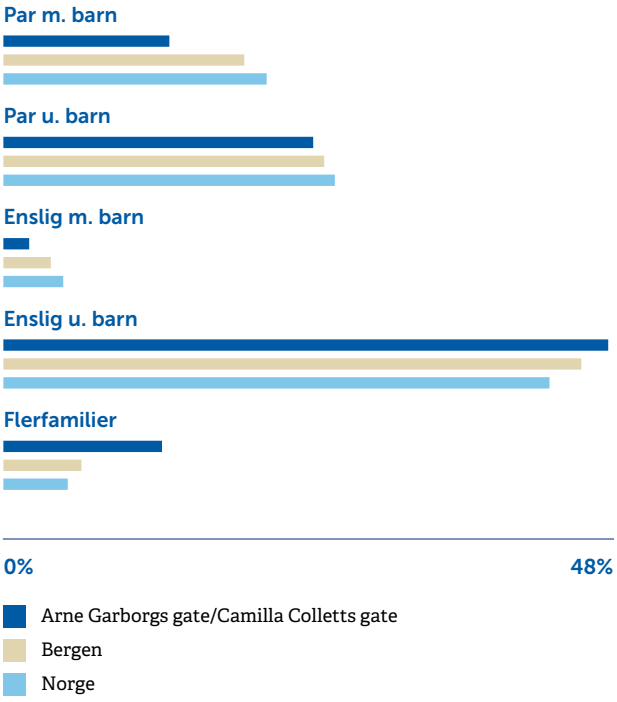
VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	**5 min**
Apotek 1 Kronstad	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

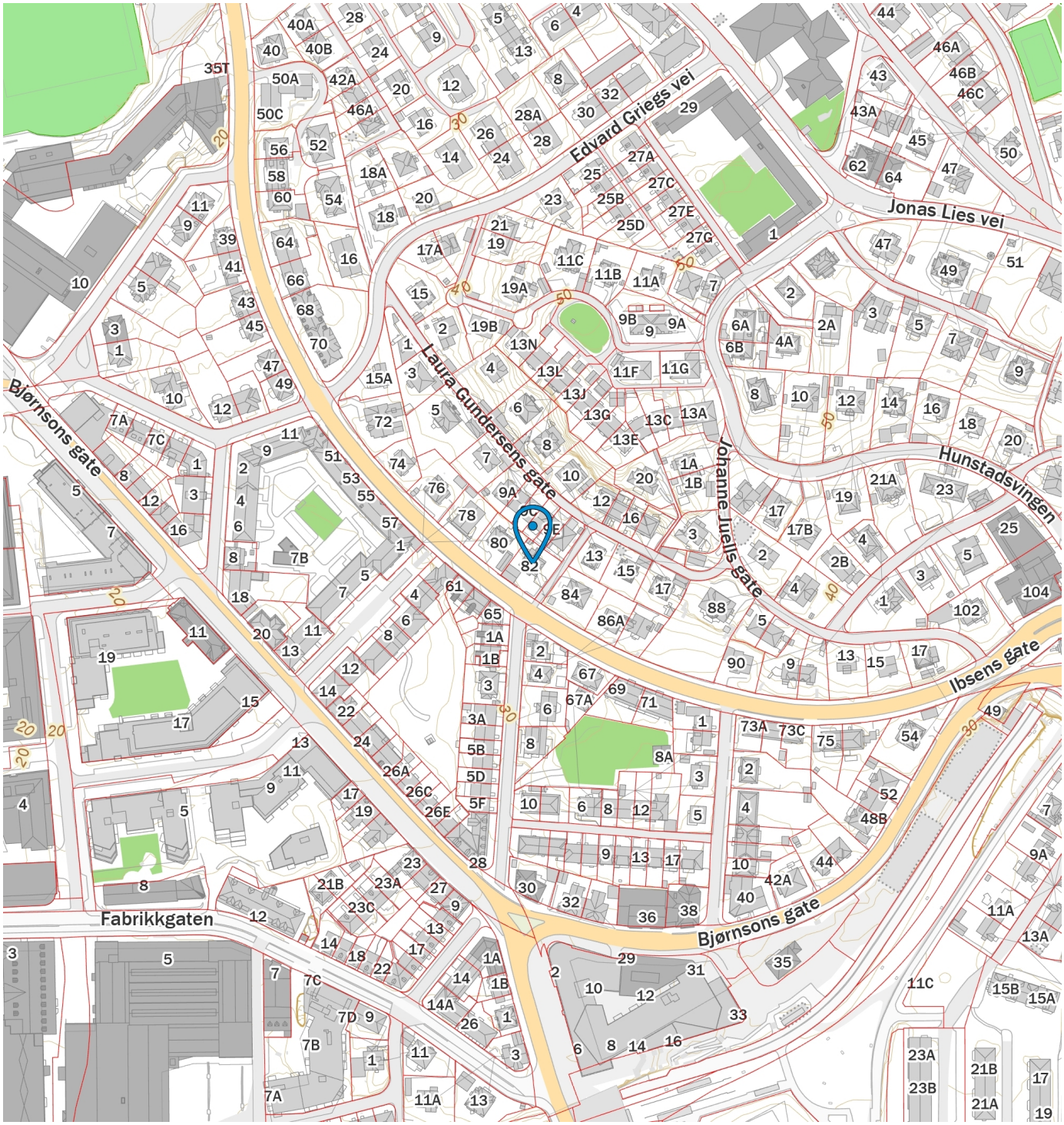


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Gudmundsen, Maud Ekornrud
05.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Maud Ekornrud Gudmundsen

Boligen

Ibsens Gate 82
5053 Bergen

4601-162/349/0/3

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2704260144 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Noe skjevheter i gulv

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

I februar 2022 sprakk et innbygget vannrør som var festet på utsiden av huset i første etasje. Dette ble brukt til hageslangen. Mistenkt utløst av frost grunnet manglende isolasjon. Som resultat ble det fukt i kjellerleilighet som eies av seksjon 1. Denne leiligheten er to etasjer under min seksjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Reco AS

   Beskrivelse av arbeidet: Vår 2022 avfukting i kjellerleilighet. Dekket av sameiet sin forsikring, Fremtind.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Forbigående suselyd etter en trekker ned i toalettet på det store badet, ingen suselyd på toalett på vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Alphapipe

Beskrivelse av arbeidet: Foring av pipe i min seksjon og seksjonen under. Ny luke til pipen på soverommet i øverste etasje.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: El-con AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i 2012/2013 av tidligere eier i forbindelse med oppussing

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Eltel Networks AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny automatisk strømmåler installert

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: West Elektro Team AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader i garasjen

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra forrige salg i 2020

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Ja**

Seksjon 1 (kjellerleilighet) disponerer ikke fast parkeringsplass. Det er kun seksjon 2 og 3 som har fast parkeringsplass i garasjen. Resten av parkeringsplassene på tunet er en felles gjesteparkering som deles mellom alle seksjonene.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt gjerde mot nabo med blomsterkasser. Gjerde er bygget av eier av seksjon 2.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Dagens seksjonering viser at loftsetasjen i garasjen tilhører seksjon 2 i sin helhet. Etter avtalen med eier av seksjon 2, deles loftsetasjen i garasje mellom seksjon 2 og 3, hvorav seksjon 2 disponerer vestlige halvdel og seksjon 3 disponerer østlige halvdel (fra trappoppgang og mot vinduet). Denne avtalen videreføres ikke automatisk til nye eier. Det må i tilfelle utarbeides en ny avtale med eier av seksjon 2 og ny eier av seksjon 3.

Første etasjen i garasjen er delt mellom seksjon 2 og 3 som angitt
i seksjoneringen, og har motsatt disponering ift.loftet.

Loftsetasjen er ikke omsøkt.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Leilighet i flermannsbolig
Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 162, bnr. 349, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9100 **Eiendomsverdi ref nr:** FW4466

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Medlem av NITO

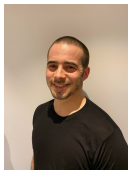
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygningen er oppført i 1911.
Leiligheten er oppgradert etter byggeår.

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Bygget er oppført 1911 og skal være oppført etter den tids byggeskikk.
Første bygningslov kom i 1924 og omhandlet da alle byer og tettsteder.

Konklusjon
Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Leiligheten er innvendig periodisk oppgradert, holder en normal standard iht alder.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Mansard tak tekket med skiferstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Lyd/branndør mot felles trappegang.

Terrasser/altaner:
Terrasse på 5,7 m², utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Malte flater, fliser på bad og vaskerom.
Himlinger: Malte flater.

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

VÅTROM Gå til side

2.. etasje › Vaskerom
Vaskerommet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er:, servant med innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventilasjon.

2.. etasje › Bad
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate, ny benkeplate med vask i 2020. Hvite høyglansfronter.
Integrert kjøleskap (2023), stekeovn (2026), mikrobølgeovn, indujksjonstopp (2020) og oppvaskmaskin (2022).
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av støpejern/plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
- Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i trapperom i 2. etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

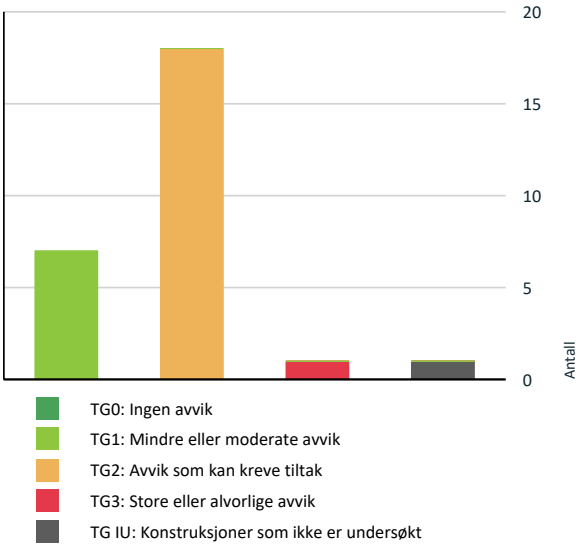
Lovlighet Gå til side

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

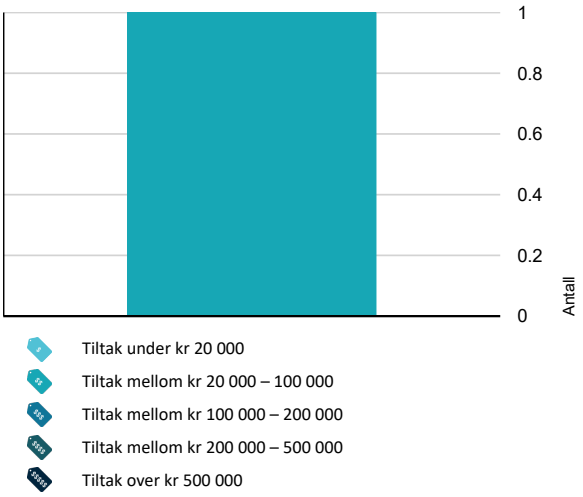
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Oppgitte kostnadsestimater er grove og sjablongmessige anslag basert på registrerte avvik, synlige forhold og erfaringsmessige kostnadsintervaller. Estimatene må ikke forstås som et konkret pristilbud eller en fullstendig kalkyle for utbedring.
Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra estimatet, blant annet som følge av skjulte skader, behov for følgetiltak, valg av løsninger/materialer, krav fra fagkyndige/entreprenører, markedspriser og omfanget av nødvendige arbeider når konstruksjoner åpnes. Sameie med 3 stk. seksjoner.
Leiligheten ligger i 1. etasje, 2. etasje og loft og rapportens omfang begrenses av at det ikke er adkomst til resterende seksjoner. Rapporten baserer seg på befaring av leiligheten samt utvendig kontroll.
Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrassedør**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Avvik: Gå til side
Det er delvis manglende rekkverk i nedre del av trapp i 2. etasje. Eksisterende rekkverk er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg.
Tiltak:
Det bør etableres sammenhengende rekkverk og håndløper, og rekkverket bør oppgraderes slik at det gir tilfredsstillende personsikkerhet.
Årsak:
Eldre utførelse og mangelfull sikring av trappen.
Konsekvens:
Forholdet gir økt risiko for fall og personskade.

⚠ Avvik:
Det elektriske anleggets alder og omfang av senere arbeider/endringer er ikke fullt ut kjent. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførte arbeider eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer på anlegget.
Tiltak:
På bakgrunn av ukjent alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til alder og eventuelle senere arbeider/endringer.
Konsekvens:
Begrenset dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, oppbygging og om eventuelle arbeider er utført og kontrollert iht. gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1911

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med skiferstein.
På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket besiktiget fra bakkenivå.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert med begrensninger. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.
NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Taktekking, inkludert takhatter og tilhørende beslag, er av eldre dato og vurderes å være på slutten av forventet levetid.

Tiltak:
Taktekking og takhatter bør holdes under oppsikt og påregnes skiftet/oppgradert innen nær fremtid. Ved tegn til lekkasje eller ytterligere nedbrytning bør tiltak gjennomføres tidligere.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og normal materialnedbrytning over tid.
Konsekvens:
Når tekking og tilhørende detaljer nærmer seg slutten av forventet levetid, øker risikoen for utettheter og vanninntrengning med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mansard tak av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Takkonstruksjonen er lukket og uten mulighet for innvendig besiktigelse. Det er ikke registrert synlig lufting i takutstikk/kister. Det er også registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen, vurdert som aldersrelatert.
Tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under oppsikt. Lufting bør vurderes nærmere ved fremtidig vedlikehold eller åpning av konstruksjonen.
Årsak:
Lukket konstruksjon, eldre byggemåte og aldersrelaterte bevegelser.
Konsekvens:
Begrenset lufting kan gi redusert uttørking og økt risiko for kondens/fukt i takkonstruksjonen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/plank, kledd med liggende kledning.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Kledningen har en del slitasje. Det er registrert begrenset lufting bak kledningen, og det er ikke sett tegn til musebånd.
Tiltak:
Kledningen bør vedlikeholdes og lokale skader utbedres. Lufting bør forbedres ved fremtidig vedlikehold/utskifting, og musebånd bør etableres der dette mangler.
Årsak:
Alder, slitasje og eldre/mangelfull utførelse av lufting og sikring mot skadedyr.
Konsekvens:
Begrenset lufting gir redusert uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning i kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrenging av gnagere.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Vinduer er av varierende og dels høy alder. Det er registrert generell slitasje på enkelte vinduer. Beslag rundt flere vinduer er av eldre dato (malt i 2026).
Vinduer på loft er delvis skrudd igjen og har begrenset funksjon.
Tiltak:
Vinduer og beslag bør vedlikeholdes etter behov.
Årsak:
Alder, slitasje og manglende funksjonalitet.
Konsekvens:
Økt risiko for redusert funksjon og gjenværende levetid.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Lyd/branndør mot felles trappegang.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Terrassedør har feil beslagløsning i underkant. Det er benyttet beslag beregnet for vindu, som ikke er dimensjonert eller beregnet for gangbelastning ved dørterskel.

Tiltak:
Eksisterende beslag bør skiftes til egnet terskelbeslag beregnet for terrassedør og gangbelastning.
Årsak:
Feil valg av beslagtype ved utførelse.
Konsekvens:
Beslaget kan deformeres eller skades ved gangbelastning, med økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning av terskel og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Terrasse på 5,7 m², utgang fra stue.
Rekkverk er målt til 1,00 meter.

I tidligere salgsdokumentasjon fra 2020 er det opplyst om lekkasje fra balkong/terrasse i 2019. Forholdet skal være utbedret med ny Sarnafil/takfolie, takrenne og beslag.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Terrassegulv/terrassefliser ligger over tekking med Sarnafil/takfolie. Tekking, fallforhold og underliggende konstruksjon er i hovedsak tildekket og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er heller ikke registrert synlig lufting av konstruksjonen.
Tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere ved fremtidig vedlikehold eller dersom det oppstår tegn til lekkasje/fukt. Lufting og oppbygging av konstruksjonen bør samtidig vurderes.
Årsak:
Konstruksjonen er tildekket og utført uten synlig lufting.
Konsekvens:
Manglende kontrollmulighet og begrenset/ukjent lufting gir usikkerhet rundt tekkingen og uttørkingsforholdene, med økt risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Malte flater, fliser på bad og vaskerom.
Himlinger: Malte flater.
Boligens innvendige overflater er periodisk modernisert, holder i dag en normalt god standard på innvendige overflater, overflater har en alminnelig bruksslitasje mtp alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gulv/etasjeskiller. Det er målt over 30 mm høydeforskjell i flere rom. Slike skjevheter er ikke unormale sett i forhold til bygningens alder og byggemåte, men avviket vurderes med tilstandsgrad på bakgrunn av målte høydeforskjeller.
Tiltak:
Skjevheter/nedbøyninger bør holdes under oppsikt. Ved fremtidig oppgradering kan avretting eller lokale utbedringer vurderes.
Årsak: Forholdet sannsynligvis alder, eldre byggemåte, materialbevegelser, setninger og deformasjon i trebjelkelag/etasjeskiller over tid.
Konsekvens: Skjevheter og nedbøyninger kan gi redusert brukskomfort og estetisk/bruksmessig standard. Det er ikke nødvendigvis tegn på svekket bæreevne, men dersom forholdet utvikler seg videre kan det bli behov for utbedringer.

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er delvis manglende rekkverk i nedre del av trapp i 2. etasje. Eksisterende rekkverk er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg.
Tiltak:
Det bør etableres sammenhengende rekkverk og håndløper, og rekkverket bør oppgraderes slik at det gir tilfredsstillende personsikkerhet.
Årsak:
Eldre utførelse og mangelfull sikring av trappen.
Konsekvens:
Forholdet gir økt risiko for fall og personskade.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

2.. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom er opplyst å være fra ca 2013, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av rommet.

Vaskerommet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er:, servant med innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventilasjon.

2.. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er montert dør med karm/listverk i våtsone ved servant. Etter TEK17 skal våtsoner ha egnet vanntett sjikt. Dør, karm og listverk er fuktømfintlige materialer og inngår ikke som dokumentert del av tettesjiktet.

Tiltak:
Direkte vannpåkjenning bør begrenses. Ved utbedring bør det etableres en fuktbestandig og tett løsning.
Årsak:
Fuktømfintlige materialer er plassert i våtsone uten dokumentert vanntett sjikt.
Konsekvens:
Vannpåkjenning kan over tid medføre fuktskader på dør og tilstøtende konstruksjoner.



Dør i våtsone ved servant.

2.. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom vaskerom og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 5 mm. Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser), det ble registrert bom i enkelte fliser. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Fallforhold på gulv er under anbefalinger/krav i forskrift. Det er i tillegg ikke registrert terskel med oppkant eller membranoppbrett under dør til våtrommet.

Tiltak:
Fallforhold og oppkant/membranoppbrett ved dør bør utbedres ved oppgradering av våtrommet.
Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull falloppbygging og manglende lekkasjesikring ved døråpning.
Konsekvens:
Manglende fall og oppkant ved dør gir redusert sikkerhet for at vann ledes til sluk, og økt risiko for at vann kan ledes ut av våtrommet ved lekkasje, vannsøl eller tett sluk.

2.. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har støpejernsluk, synlig smøremembran i sluk.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er eldre støpejernssluk , men uten tilfredsstillende dokumentert innfesting mot sluket. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Sluket har høy alder og begrenset forventet gjenværende brukstid. TG2 er vurdert på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til tettefunksjonen, jf. NS 3600:2025, tillegg C.5.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser av tilslutningen mellom membran og sluk. Utskifting av sluk og tettesjikt må påregnes på sikt.
Årsak:
Alder og eldre utførelse av membrantilslutning mot sluk.
Konsekvens:
Økt risiko for redusert tettefunksjon og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

2.. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

2.. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon, og tilluftspalten under dør er for liten. Dette gir begrenset luftutskifting og overstrømning til rommet.
Tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft/overstrømning ved dør.
Årsak:
Eldre/enkel ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk og begrenset tilluft.
Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan gi dårligere luftutskifting, redusert uttørking og økt fuktbelastning i rommet.

2.. ETASJE > VASKEROM

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på vaskerommet. Vaskerommet ligger i et tilbygg, og veggene mot rommet er i hovedsak yttervegger. Den eneste veggen mot innvendig/tilliggende konstruksjon er opprinnelig yttervegg utført som laftet/stående plank.
Det er derfor ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking i denne veggen.
På grunn av våtrommets utforming (dusjvegger mot yttervegger) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Merk:
Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

2.. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst å være fra ca 2013, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

2.. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:
• AAvvik:
Det er registrert enkelte sprekker/riss i fuger i dusjsonen. Det er også manglende elastisk fuge (mykfuge) i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres, og det bør etableres elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg.
Årsak:
Forholdet kan skyldes bevegelser i underlaget, aldring/slitasje og mangelfull fugeutførelse.
Konsekvens:
Manglende elastisk fuge kan medføre sprekkdannelser ved bevegelser i konstruksjonen.
Dersom sprekkene skyldes bevegelser i underlaget, kan det ikke utelukkes at også tettesjiktet er påvirket.

2.. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca 11 mm.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser), det er registrert bom i enkelte fliser. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser

Vurdering av avvik:

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det lokalt fall mot sluk på ca. 10 mm, men dette vurderes heller ikke som tilstrekkelig iht. forskriftskrav.
Tiltak:
Gulvet må bygges om slik at tilfredsstillende fallforhold og sikker avrenning mot sluk etableres. Dette vil normalt innebære inngrep i gulvoppbygging og tettesjikt.
Årsak:
Mangelfull falloppbygging ved utførelsen.
Konsekvens:
Motfall og utilstrekkelig fall kan føre til vannansamlinger og mangelfull avrenning, med økt risiko for fuktbelastning og vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast, memran synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Membran/tettesjikt er opplyst å være fra ca. 2013, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet å ha usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet. Oppgradering av tettesjikt må påregnes som følge av alder.
Årsak:
Forholdet skyldes normal aldring/slitasje på våtrommets tettesjikt og manglende fremlagt dokumentasjon.
Konsekvens:
Eldre tettesjikt har økt risiko for redusert vanntetthet og lekkasje, som over tid kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2.. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.

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

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

2.. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke registrert luftespalte eller annen overstrømningsmulighet for tilluft under/over dør til badet.

Tiltak:
Det bør etableres luftespalte eller annen overstrømningsmulighet ved dør for å sikre tilluft til badet.
Årsak:
Forholdet skyldes manglende tilrettelegging for tilluft/overstrømning til rom med avtrekk.
Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert effekt av avtrekket og dårligere luftutskifting på badet.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

2.. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale fuktverdier på kontrollpunktet.
Ved hulltaking er det synlig at veggen er en påforet konstruksjon utenpå en heltre-/plankevegg. Fuktmåling er utført i stående plank i veggen. Det er usikkerhet knyttet til hvordan konstruksjonen er bygget opp mot våtrommets tettesjikt, og målingen gir derfor ikke full sikkerhet for tilstanden i hele veggkonstruksjonen.
Skjulte forhold nærmere tettesjiktet kan ikke utelukkes uten ytterligere åpning.

KJØKKEN

2.. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate, ny benkeplate med vask i 2020. Hvite høyglansfronter.
Integrert kjøleskap (2023), stekeovn (2026), mikrobølgeovn, indujksjonstopp (2020) og oppvaskmaskin (2022).
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskjolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern/plast.

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

Tiltak: Avløpsledningene bør holdes under oppsikt. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt eller tidligere ved tegn til lekkasje.
Årsak: Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsledninger over tid.
Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping, korrosjon/slitasje og funksjonssvikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke registrert friskluftventiler eller annen løsning for kontinuerlig tilluft til oppholdsrom

Tiltak:
Det bør etableres friskluftventil eller annen tilfredsstillende tilluftsløsning til oppholdsrom.
Årsak:
Forholdet skyldes manglende ventil/tilluftsløsning i rom for varig opphold.
Konsekvens:
Manglende frisklufttilførsel kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima i oppholdsrom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er opplyst at det ikke er utført service på varmepumpen i eiers eiertid, siste kjente service er opplyst utført i 2019
Tiltak:
Det bør utføres service og funksjonskontroll av varmepumpen. Videre vedlikehold bør utføres iht. produsentens anbefalinger.
Årsak:
Manglende kjent servicehistorikk.
Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til teknisk tilstand, effekt og gjenværende brukstid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel har ikke misfarging.

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.

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i trapperom i 2. etasje.

I tidligere salgsdokumentasjon er det opplyst at elanlegget ble oppgradert i 2012/2013. Det ble imidlertid fremlagt samsvarserklæring datert 22.03.2013 for arbeid benevnt «flyttet bryter». Øvrige arbeider er dermed ikke dokumentert gjennom fremlagt samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det elektriske anleggets alder og omfang av senere arbeider/endringer er ikke fullt ut kjent. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførte arbeider eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer på anlegget.
Tiltak:
På bakgrunn av ukjent alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til alder og eventuelle senere arbeider/endringer.
Konsekvens:
Begrenset dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, oppbygging og om eventuelle arbeider er utført og kontrollert iht. gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er delvis manglende rekkverk i nedre del av trapp i 2. etasje. Eksisterende rekkverk er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg.
Tiltak:
Det bør etableres sammenhengende rekkverk og håndløper, og rekkverket bør oppgraderes slik at det gir tilfredsstillende personsikkerhet.
Årsak:
Eldre utførelse og mangelfull sikring av trappen.
Konsekvens:
Forholdet gir økt risiko for fall og personskade.

• Avvik:
Det elektriske anleggets alder og omfang av senere arbeider/endringer er ikke fullt ut kjent. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførte arbeider eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer på anlegget.
Tiltak:
På bakgrunn av ukjent alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til alder og eventuelle senere arbeider/endringer.
Konsekvens:
Begrenset dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, oppbygging og om eventuelle arbeider er utført og kontrollert iht. gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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

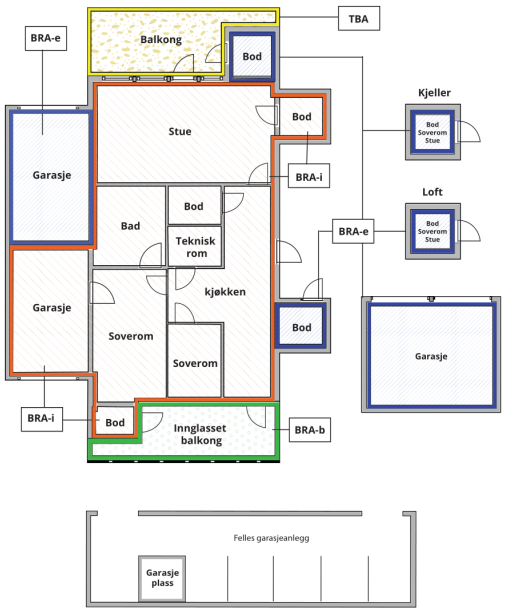
Hva er måleverdig areal?

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.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	31			31	
2.. etasje	69			69	6
1. etasje	1			1	
SUM	**101**				**6**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom		
2.. etasje	Vaskerom, trapperom, bad, soverom, gang, stue/kjøkken		
1. etasje	Entré		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

1. etasje:
- Entré: 1,1 m².

2. etasje:
- Vaskerom: 2,8 m².
- Trapperom: 10,5 m².
- Stue/kjøkken: 34,5 m².
- Bad: 7,2 m².
- Soverom: 9,9 m².
- Gng: 1,7 m².

Loft (gulvareal):
- Loftstue: 23,5 m².
- Soverom: 20,5 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Kommentar HMS / rømningsvei og branncelle:
Det er ikke registrert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Seksjonen fremstår heller ikke å være utført som egen branncelle mot øvrige deler av bygningen.
Konsekvens:
Manglende rømningsvei og mangelfull branncelleinndeling kan gi redusert personsikkerhet ved brann og økt risiko for spredning av røyk og brann mellom bruksenheter.
Loftsetasjen er innredet og benyttes med loftstue/soverom. I tidligere salgsoppgave og boligsalgsrapport fra 2020 er det opplyst at innredning/bruksendring av loftet ikke er søkt om eller godkjent, og at ferdigattest fra 2012 ikke omfatter bruksendring av loftsetasjen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold (skråvegger/tak/vinkler) kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremvist dokumentasjon på at sameie har utført piperehabilitering i 2022 i regi av Alphapipe.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Eiers samboer	
23.9.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Maud Ekornrud Gudmundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	349		3	462 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Ibsens gate 82

Hjemmelshaver
Maud Ekornrud Gudmundsen

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eierandel
125 / 302

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Kronstad i Ibsens gate med utsikt mot nærområdet.
Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum og Haukeland Universitetssykehus.
Buss, butikk og bybanen i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 462 m².
Opplyst at leiligheten har medfølgende garasjeplass i felles garasje.

Oppvarming

Felles pipe med vedovn i stue.
Varmekabler på bad.
Varmepumpe luft til luft i stue.

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Boligen er kontrollert opp mot tidligere tilstandsrapport fra 2020 hvor det også er innhentet diverse informasjon om oppussing, oppgradering mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ibsens gate 82 , 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 349
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

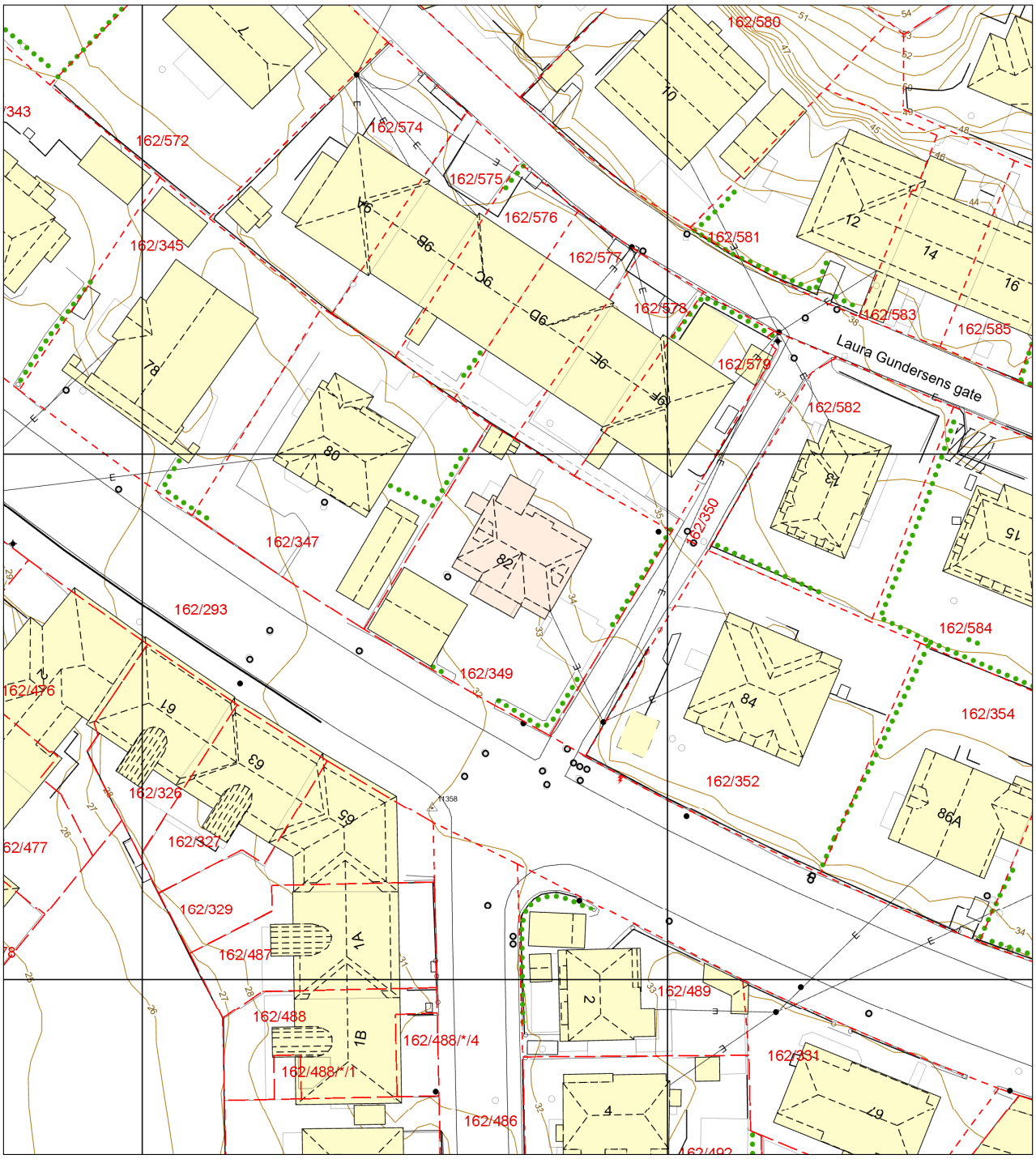
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/349/0/3
Adresse: Ibsens gate 82, 5053 BERGEN

N



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/349/0/3
Adresse: Ibsens gate 82, 5053 BERGEN

N


Ibsens gate
Bjørnsons gate
Holdes Gate
Sandviksveien
Kalfarveien
Kong Oscars gate
Nygårdsgaten
Nygårdsbroen
Nygårdsparken
Nygårdsgaten
Nygårdsgaten
Nygårdsgaten

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektkontoret Eik AS
Bredsgården
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201219560/7 KAHY	EBYGG–5210	181212

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom	:	Gnr 162 Bnr 349
Tiltakets adresse	:	Ibsens Gate 82
Tiltakets art	:	Ombygging bolig
Tiltakshaver	:	Ibsensgate 82 AS

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 04.12.12. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.
Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201219560.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Karsten Høyheim - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Ibsensgate 82 AS, Reipslagergaten 18 A, 5033 BERGEN

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Reidun Balsnæs
Lille Øvregt. nr. 27

5000 BERGEN

VÅR REF. AAA/ih
S.nr. 800030

DATO 18.02.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	Ibsensgate 82
Byggets art	Enebolig/tilbygg
Byggherre	Reidun Balsnæs
Ansvarshavende	Jon Hjemdal
Søknad om byggetillatelse mottatt	08.01.1980
Byggetillatelse gitt	19.05.1980

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

F.C.Lund
overingeniør

Kopi: Jon Hjemdal
Markevegen 9, 5000 Bergen

A.Aasheim
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.
ARKIV 503.1

Ferdigattest

Eiendom:	Ibsensgt. 82
Byggherre:	Eivind Bølsnes
Anmeldt:	3.12.1974
Arbeidets art:	Vindusendring.

Bergen, den 7.2.1975

M. P.

Bygningsinspektør

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 82 Ibsens gate

at det av herr P. Andersen v/Odd Andersen

under 18/5 1956 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår 3 stk. w.c. og 2 stk. dusjbad.

Bergen den 16/4 1959.

Gebyr til kassen kr. 8,-

er betalt over bankgiro

Bygningssjefens kontor den .....

for bygningssjefen

.....

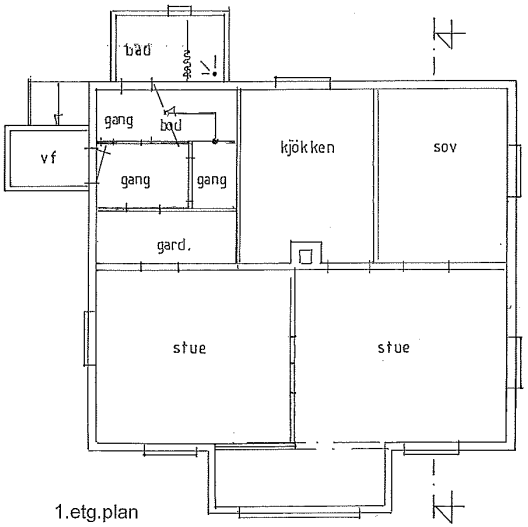
Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

.....

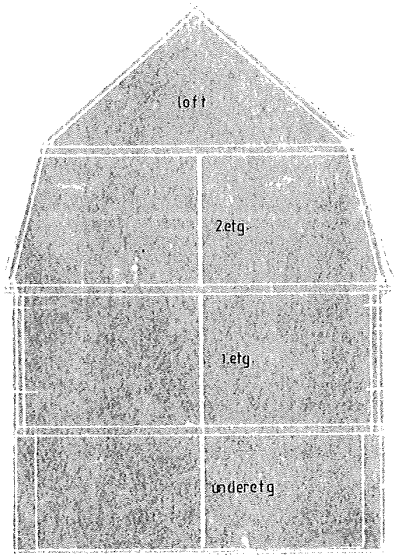
2000 9-58 HJR

Ibsensgt. 82

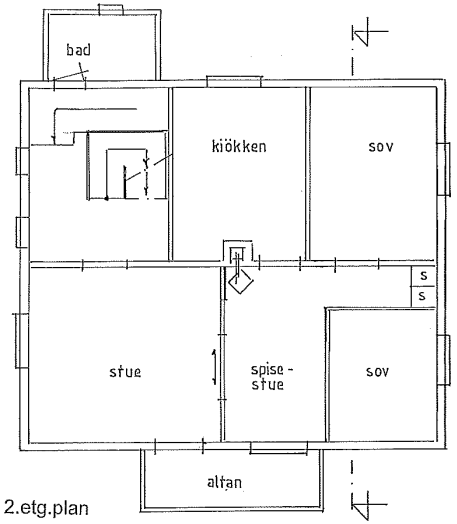
Nåv. planer og snitt



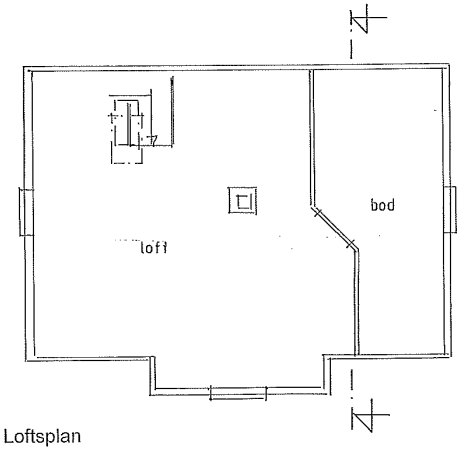
1.etg.plan



Snitt



2.etg.plan

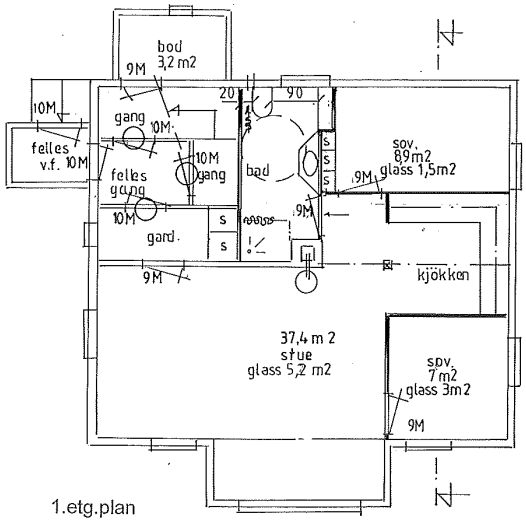


Loftsplan
tilleggsdel

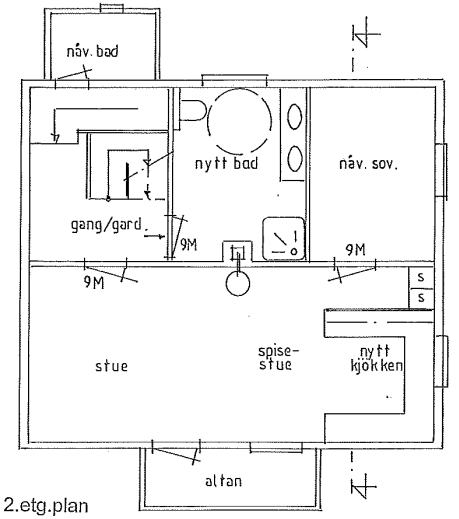
19.10.12.	Byggh.:	Ibsensgt. 82 AS V/Kenneth og Robert Hansen	E 1
	Adr.:	Reipslagergt. 18 A, 5033 Bergen	
	Byggepl.:	G.nr.162 b.nr.349, Ibsensgt. 82, 5054 Bergen	
	Tegn.:	Nåv. planer 1., 2. etg. og loft -snitt M=1:100	
	Ark.:	Arkitektkontoret Eik A/S www.arkitektkontoreteik.no	
		Bredsgården, Bryggen. 5003 Bergen. Tlf 55 327310	

Ibsensgt. 82

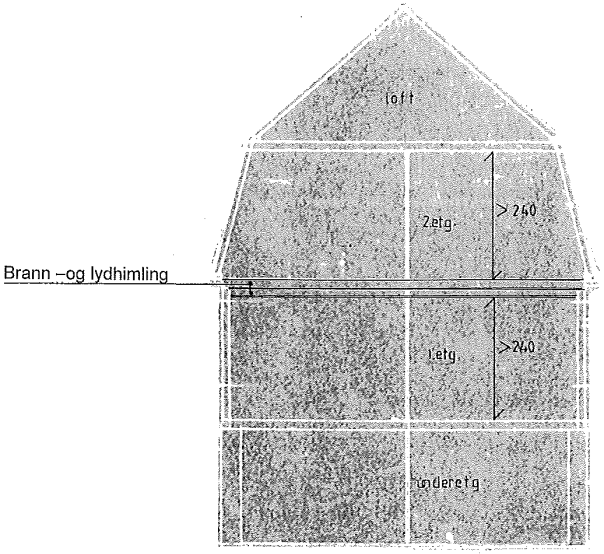
Planer og snitt etter endring



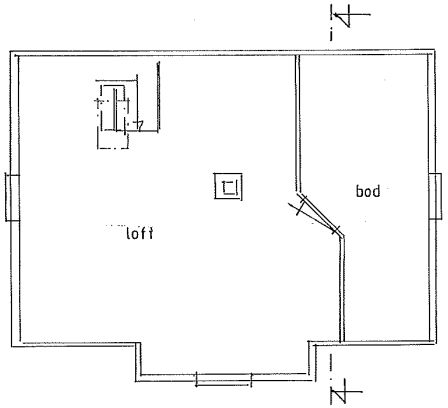
1.etg.plan



2.etg.plan



Snitt



Loftsplan

tilleggsdel-bibeholdes-INGEN ENDRINGER

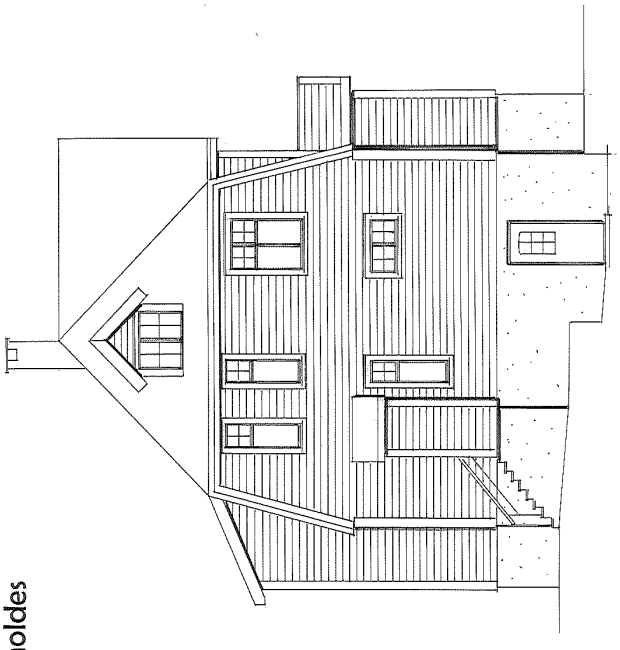
◯ = branndør; EI₂ 30 C Sa

19.10.12.	Byggh.:	Ibsensgt. 82 AS V/Kenneth og Robert Hansen	E 2
	Adr.:	Reipslagergt. 18 A, 5033 Bergen	
	Byggepl.:	G.nr.162 b.nr.349, Ibsensgt. 82, 5054 Bergen	
	Tegn.:	Planer og snitt etter endring M=1:100	
	Ark.:	Arkitektkontoret Eik A/S www.arkitektkontoreteik.no Bredsgården, Bryggen. 5003 Bergen. Tlf 55 327310	

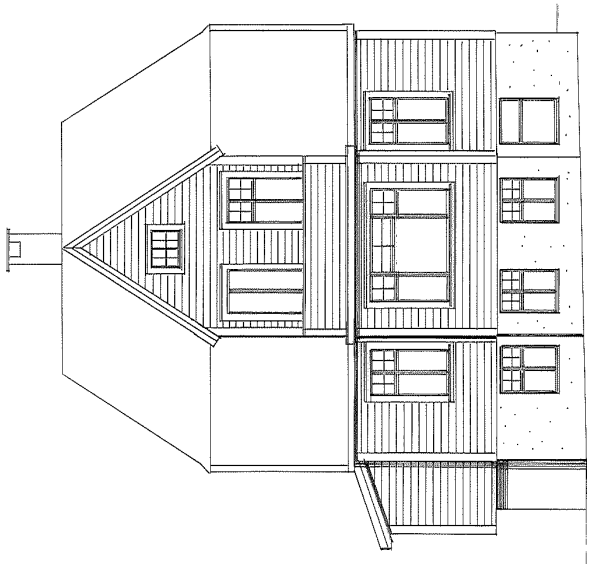
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ibsensgt. 82

Nåv.fasader – bibeholdes



Fasade mot nord



Fasade mot vest

19.10.12.	Byggh.:	Ibsensgt. 82 AS V/Kenneth og Robert Hansen	E 3
	Adr.:	Reipslagergt. 18 A, 5033 Bergen	
	Byggepl.:	G.nr.162 b.nr.349, Ibsensgt. 82, 5054 Bergen	
	Tegn.:	M=1:100	
	Ark.:	Fasader	
		Arkitektkontoret Eik A/S www.arkitektkontoreteik.no	
		Bredsgården, Bryggen. 5003 Bergen. Tlf 55 327310	

Ibsensgt. 82

Nåv.fasader – bibeholdes



Fasade mot öst



Fasade mot sör

22.10.12.	Byggh.:	Ibsensgt. 82 AS V/Kenneth og Robert Hansen	E 4
	Adr.:	Reipslagergt. 18 A, 5033 Bergen	
	Byggepl.:	G.nr.162 b.nr.349, Ibsensgt. 82, 5054 Bergen	
	Tegn.:	Fasader M=1:100	
	Ark.:	Arkitektkontoret Eik A/S www.arkitektkontoreteik.no Bredsgården, Bryggen. 5003 Bergen. Tlf 55 327310	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Tore Arnesen Wensel
Ibsensgate 82
5054 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200110386/4 BLSA	BYG-5210	14. september 2001

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a.

Gnr 162	Bnr 349	Festenummer 0	Seksjonsnummer 0
Tiltakets adresse	IBSENS GATE 82		
Tiltakets art	Nybygg Garasje / Carport		
Tiltakshaver	Tore Arnesen Wensel		

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a, mottatt 160801.

Det er ikke registrert merknad fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider innen lovens tidsfrist.

Etter det vi kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og vi har således ingen merknad til at arbeidet utføres.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret.

Ved ferdigstillelse av tiltaket, må det innsendes underretning til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i samsvar med melding og for øvrig i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller godkjenningen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

B. L. Sagstad
Britt Laila Sagstad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Statens vegvesen
Hordaland vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.
Roald Gulbrandsøy - 55 51 63 42
Vår dato
2001-09-03
Vår referanse
2001/04408-002
Vårt ark nr.
771-1201
Deres referanse
20011038 6 MHE

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh. SAKSM.
Mottatt 05. SEP. 2001
Saksnr.
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Tore Arnesen Wensel
Ibsensgate 82
5054 BERGEN

Dispensasjon frå reglar om byggjegrense i veglova.

Vi viser til Dykkar søknad mottatt 03.09.01.

Vegkontoret gjev med dette dispensasjon frå byggjegrense ved **fylkesveg 255** hp: **01** km: **0,650** stad: **Ibsensgate**, for oppføring av **garasje** minimum **8,0** meter frå midtlina av vegen, og med plassering som vist på vedlagte kart/skisse.

Grunneigar: **Tore Arnesen Wensel**, gnr. **162** bnr. **349** i **Bergen** kommune.

Skader eller ulempe som er valde av vegtrafikken, drift, vedlikehald eller utbetring av fylkesvegen som følgje av at byggverket ligg innafor byggjegrensa, gir ikkje rett til skadebot.

Vedtaket er gjort med heimel i veglova §§ 29 og 30.

Trafikkavdelinga
Med helsing

Turid Gråberg
faggruppeleiar

Roald Gulbrandsøy

1 vedlegg

Kopi: Bergen kommune, Byutvikling, byggesaksavd.
Bergen trafikkstasjon v/ S. Vaksvik.

Postadresse
Postboks 3645 Fyllingsdalen
5845 Bergen

firmapost.hor@vegvesen.no

Kontoradresse
Spelhaugen 12
Fyllingsdalen

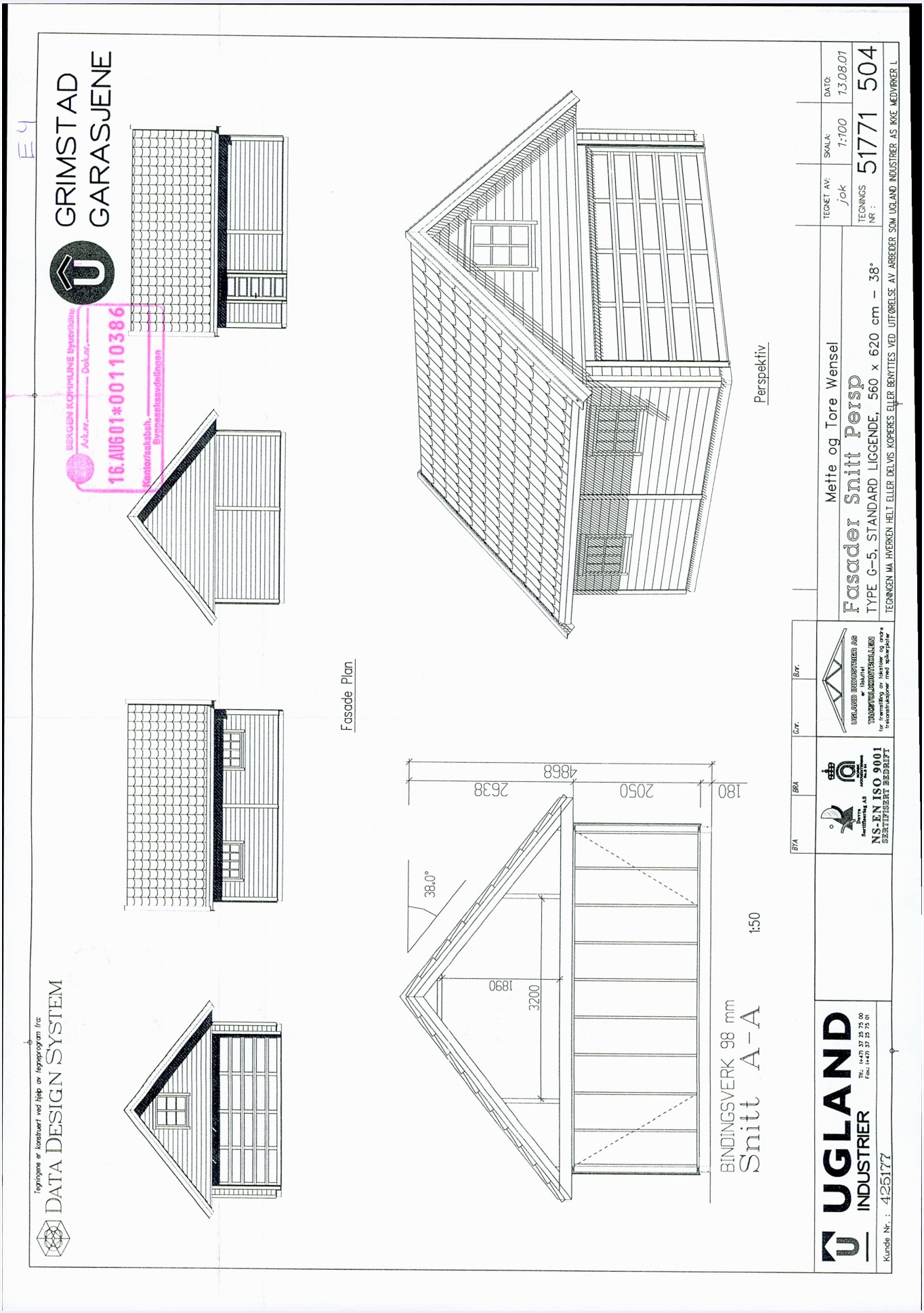
Org.nr. 9710 35188

Telefon
55 51 60 00

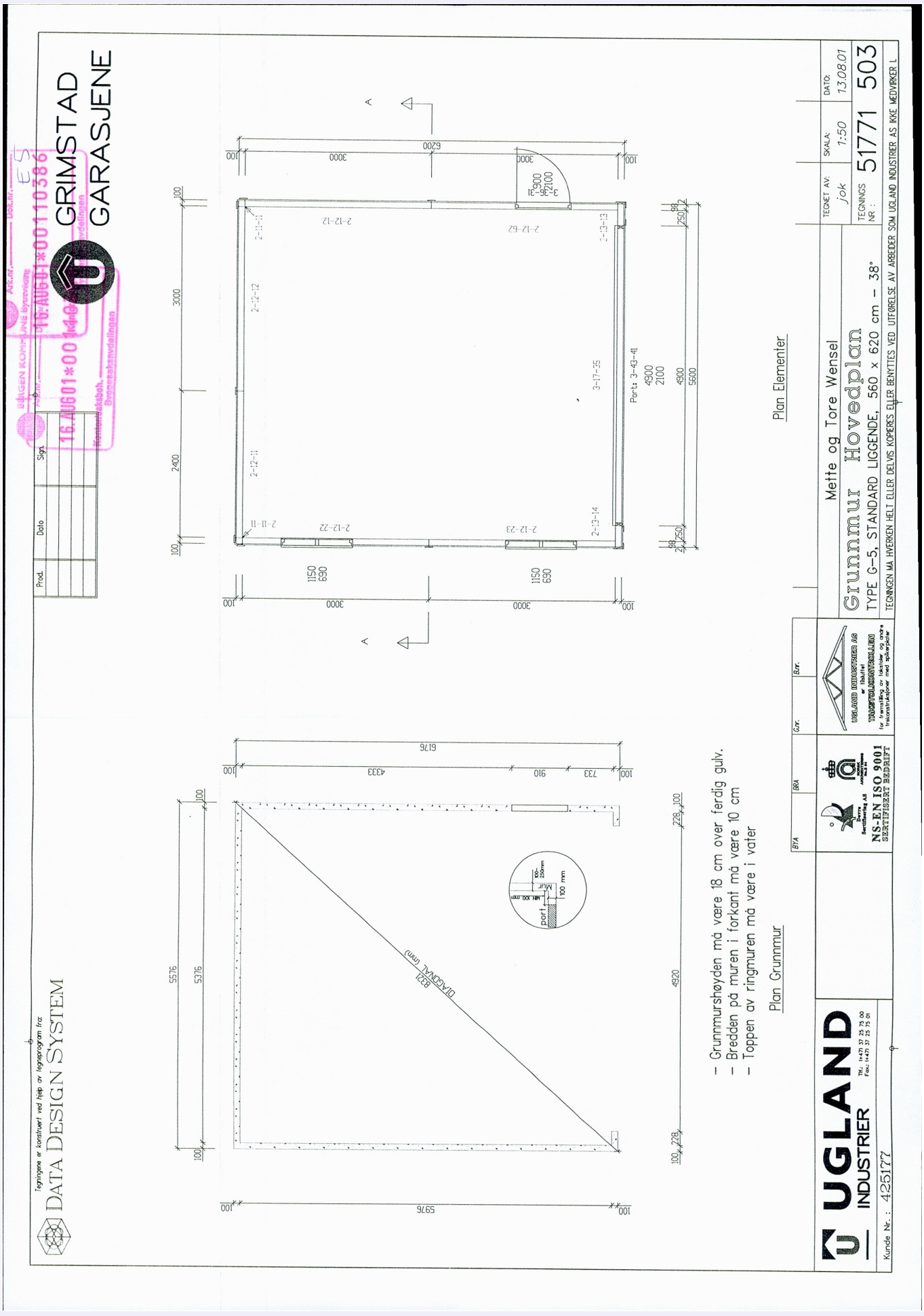
Telefax
55 16 87 15

Bankgiro
7694 05 02523

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel: BERGEN KOMMUNE Byutvikling Ark.nr. Dok.nr. 16.AUG01*00110386 Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.: MHE 2001/10386

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)
BERGEN KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
162	349		

Adresse: IBSENSGATE 82
Postnr.: 5054 Poststed: BERGEN

Tiltakets art SAK § 2

- ☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
- ☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort tiltakets art: BYGGING AV GARASJE (34,72 m2

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd
SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: REG.PLAN NR:70000

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: BOLIGOMRÅDE

Tillatt grad av utnytting:

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (% BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal: 464 m2

Bebyg-gelsen – størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	3+LOFT	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	245 m²	32,40 m²	277,40 m²
Bruttoareal (NS 3940)	279 m²	34,72 m²	313,72 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Juni-2001

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1 m	8 m	2 m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja Avstand 7 m m ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede/nye avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☒ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☒ Offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☒ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	eller	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	✔
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	1 – 2	
Kart, situasjonsplan	D	3 – 3	
Redegjørelser og tegninger	E	4 – 5	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	✔
Andre vedlegg	J	6 – 6	

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Evt. organisasjonsnr.
TORE ARNESEN WENSEL	55201552	92410261	

Adresse: IBSENSGATE 82 — Postnr., poststed: 5054 BERGEN

E-post: toreawensel@c2i.net

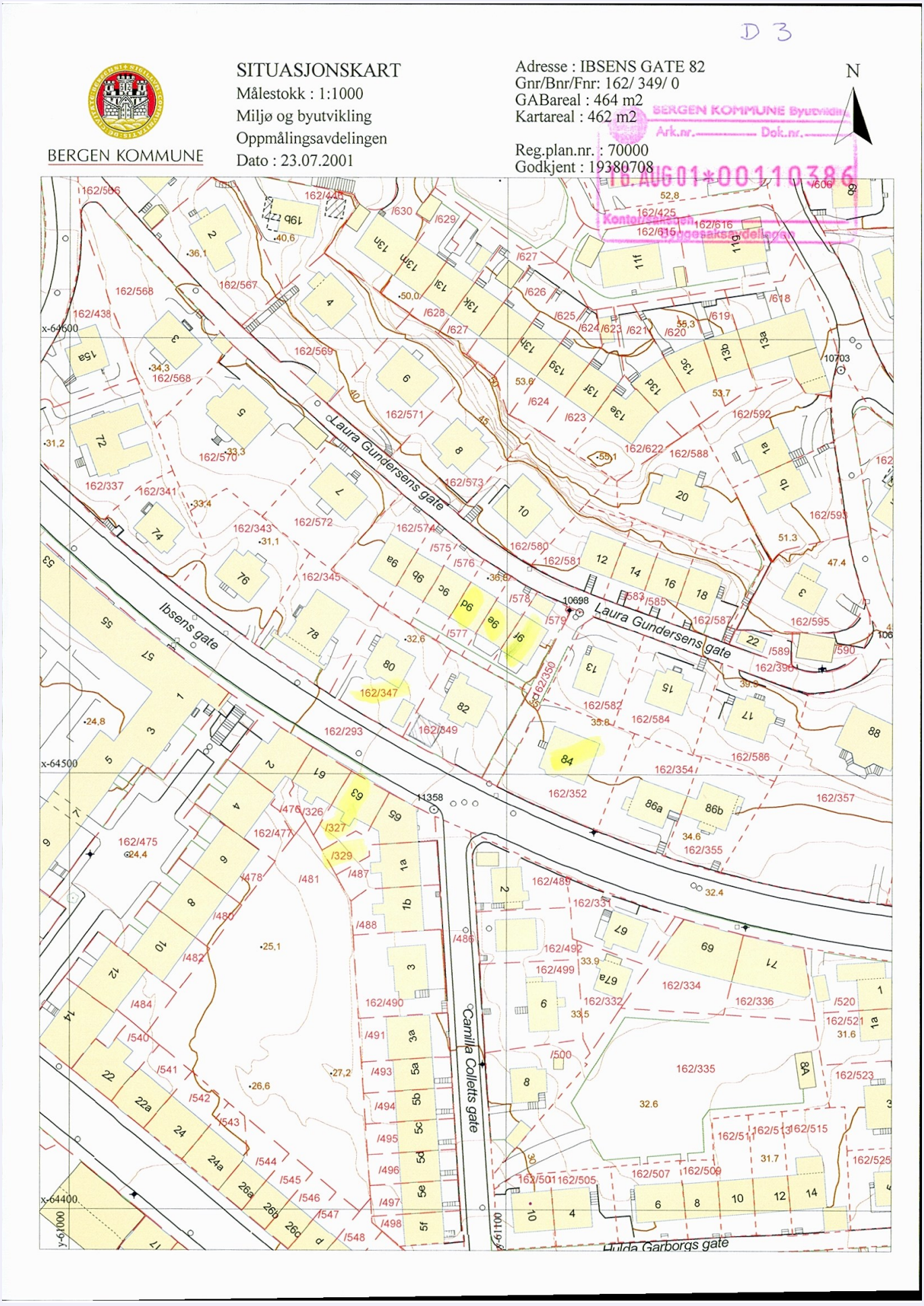
☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 24.08.01 — Underskrift: Tore Arnesen Wensel

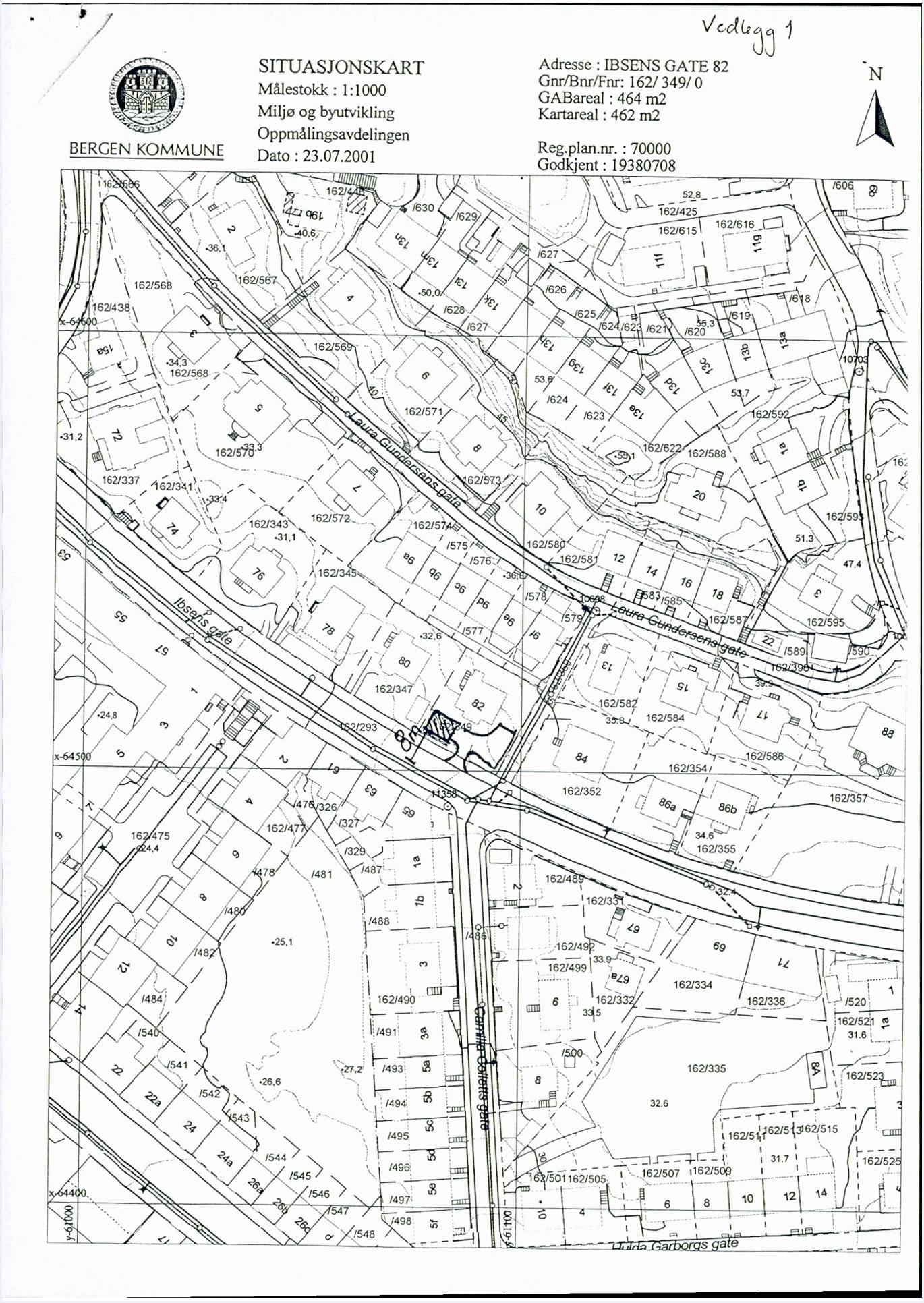
Gjentas med blokkbokstaver: TORE ARNESEN WENSEL

© NBR nr. 5153 Juni-2001

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

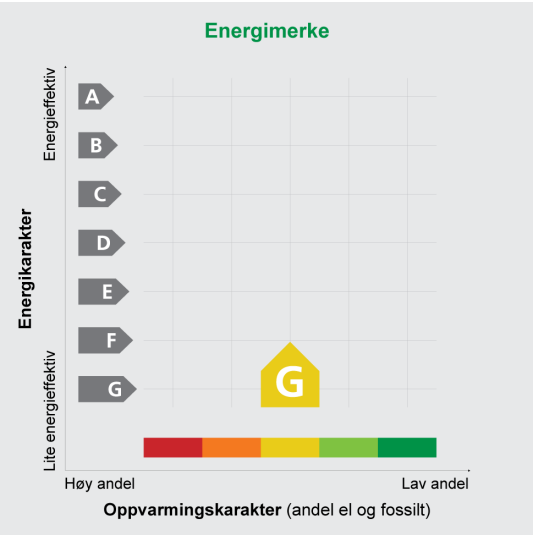


Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ibsens gate 82
Postnr	5053
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	162
Bnr.	349
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	139258258
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-806586
Dato	24.08.2017



Eier	Magnus Dølerud
Innmeldt av	Magnus Dølerud

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1911
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ibsens gate 82
Postnr/Sted: 5053 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 24.08.2017 09:07:57
Energimerkenummer: A2017-806586
Ansvarlig for energiattesten: Magnus Dølerud
Energimerking er utført av: Magnus Dølerud

Gnr: 162
Bnr: 349
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnr: 139258258

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Vedlegg

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/349/0/0
Utlistet 06. oktober 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
260888179	Grunneiendom	0	Ja	461,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	45,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	54,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
10100000	30	ÅRSTAD. HUNSTADSVINGEN 11E, REGULERING AV OFFENTLIG LEKEPLASS	3	-
10170000	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/505	301612170	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	11.05.2026	202611119
162/500	13937389	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.07.2016	201613102
162/335	13937338	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	202115820
162/335	13937338	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	201718782
162/491	139259580-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	12.12.2024	202416837
162/491	139259580-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	21.10.2025	202416837
162/586	23667665	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	28.10.2014	-
162/594	139260694	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.07.2022	-
162/594	301086209	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.11.2022	202219829
162/572	139260449-3	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	07.09.2026	202416938
162/622	139260988-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	12.05.2026	202228180

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 06. oktober 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

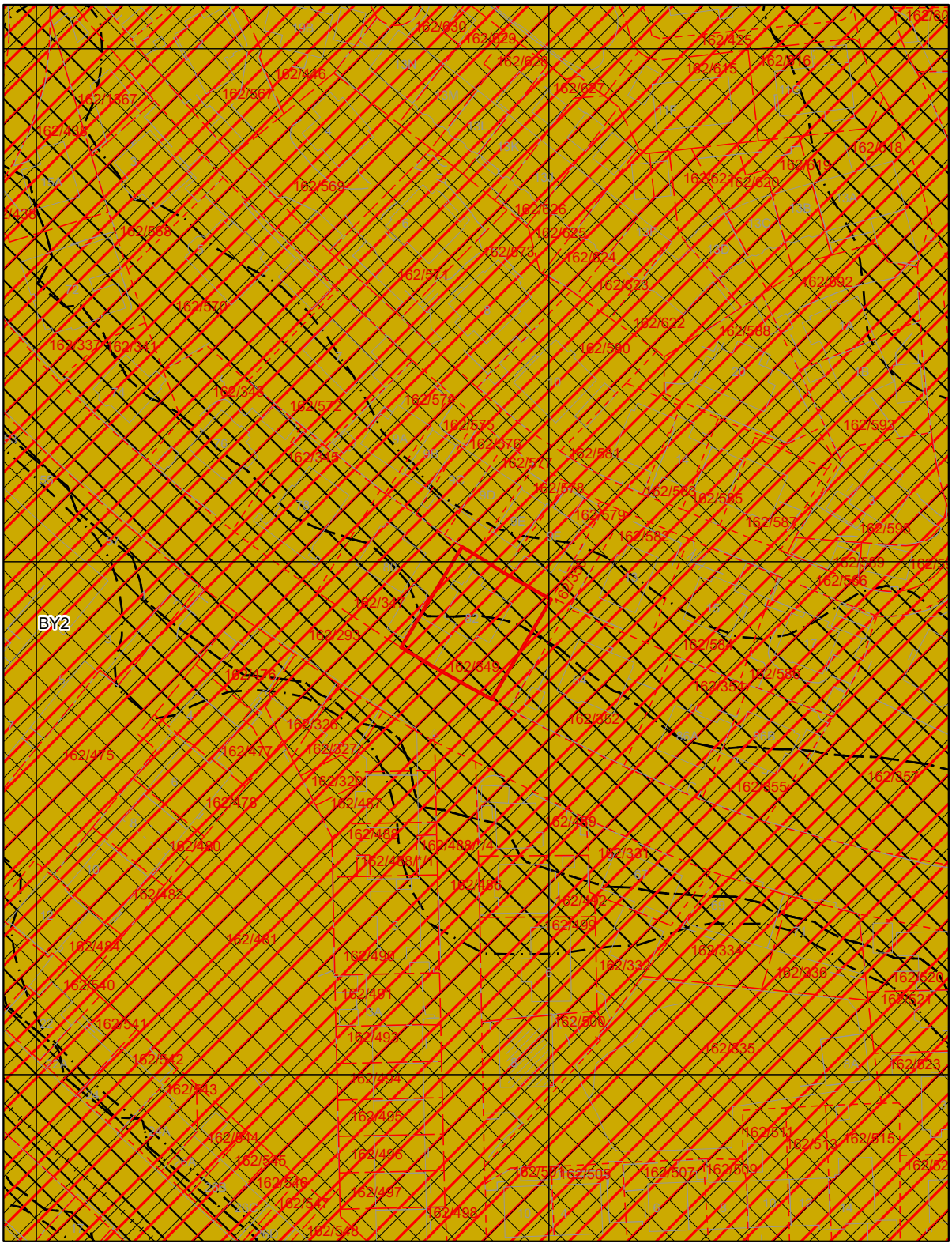
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/349/0/0
Adresse: Ibsens gate 82

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone

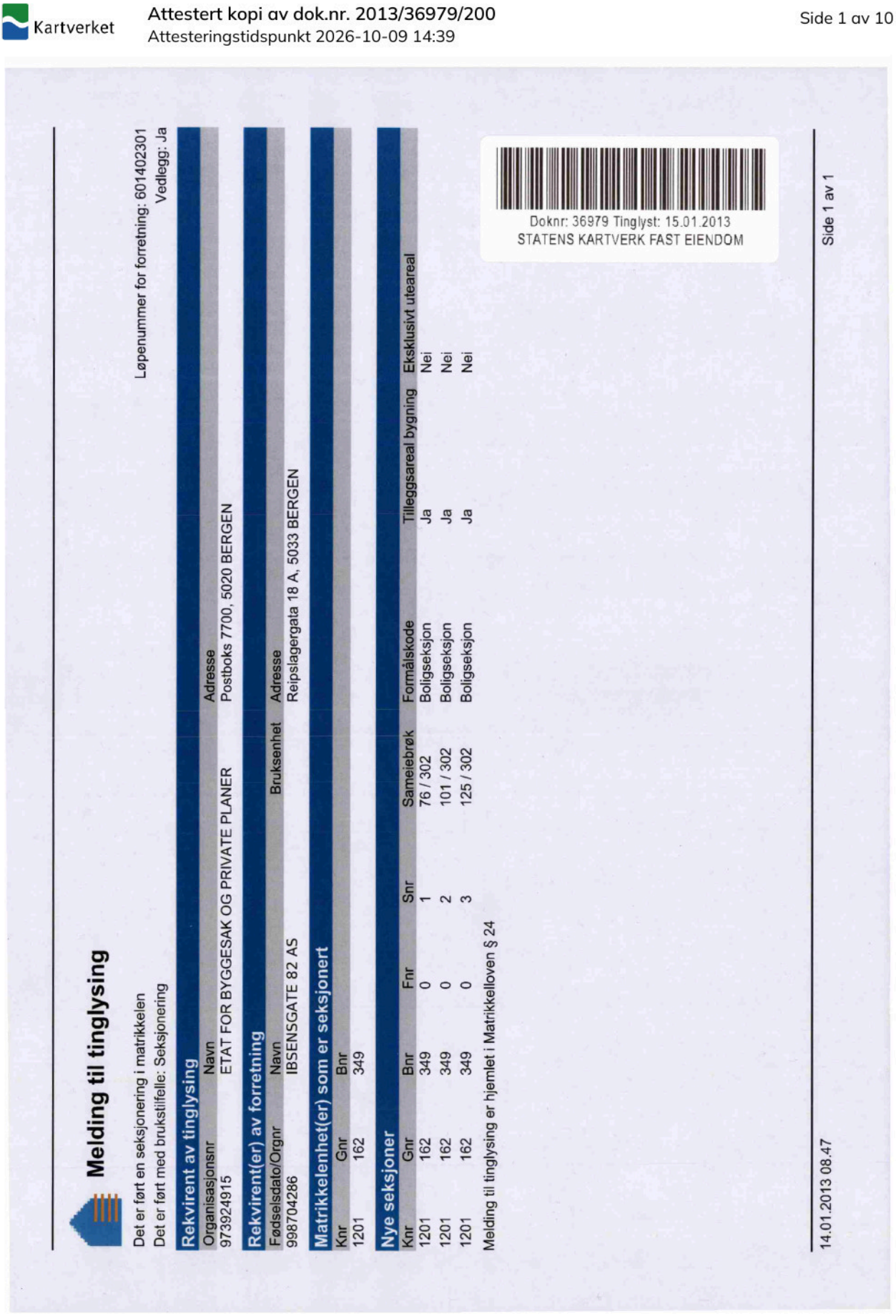

Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/36979/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 14:39

Side 1 av 10

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601402301
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998704286	IBSENSGATE 82 AS		Reipslagergata 18 A, 5033 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	162	349

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	162	349	0	1	76 / 302	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	162	349	0	2	101 / 302	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	162	349	0	3	125 / 302	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 36979 Tinglyst: 15.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

14.01.2013 08.47

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Saksnr. 2012 22526

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	Bergen	162	349		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
998704286	Ibsensgt. 82 AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	76	B	13				25				37				49			
2	B	101	B	14				26				38				50			
3	B	125	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 302 = nevner: 302

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
27/11-12	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 27.11.12.	Ibsensgt 82 AS. org.nr. 998704286 v/ Kenneth Hansen	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
162	349			Bergen

Dato	Stempel og underskrift
9/1 -2013	Fagl. Synnevåg Rønneberg Byrådsavdeling for byutvikling, næring og kultur Etat for byggesak og private planer Jan Erik Foss

Noter:

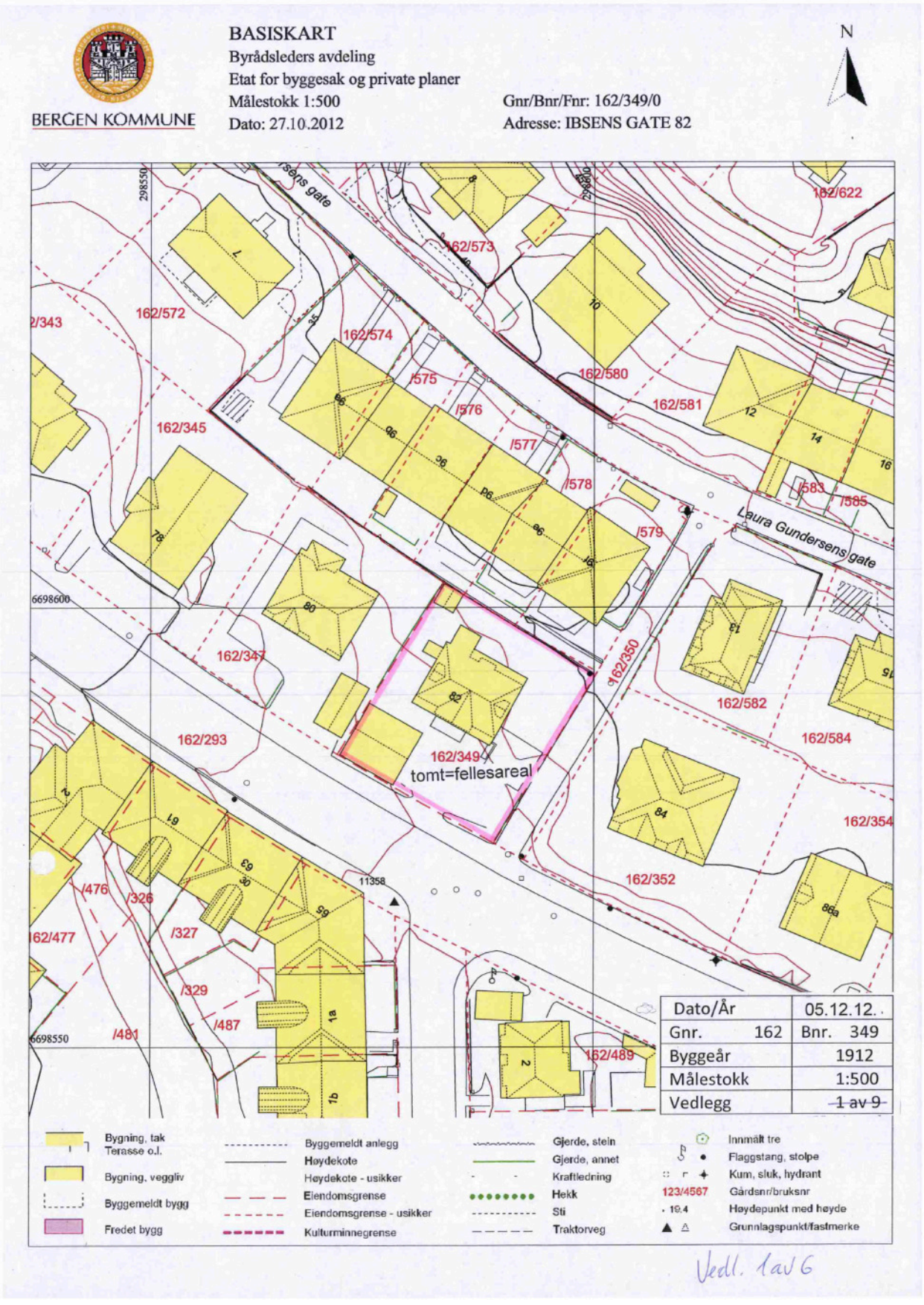
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

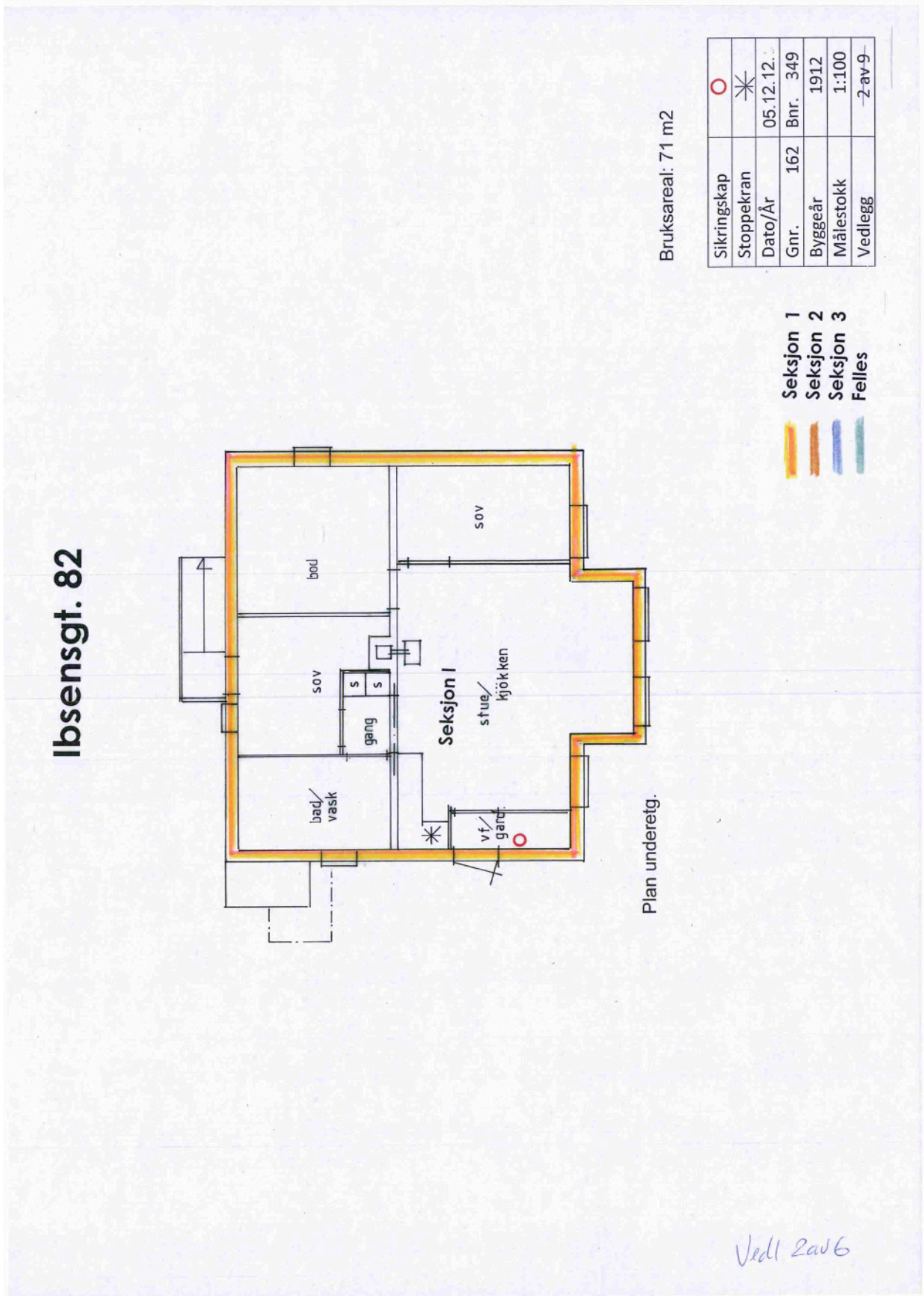
Dato	Utstederens underskrift
27/11-12	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 3 av 3

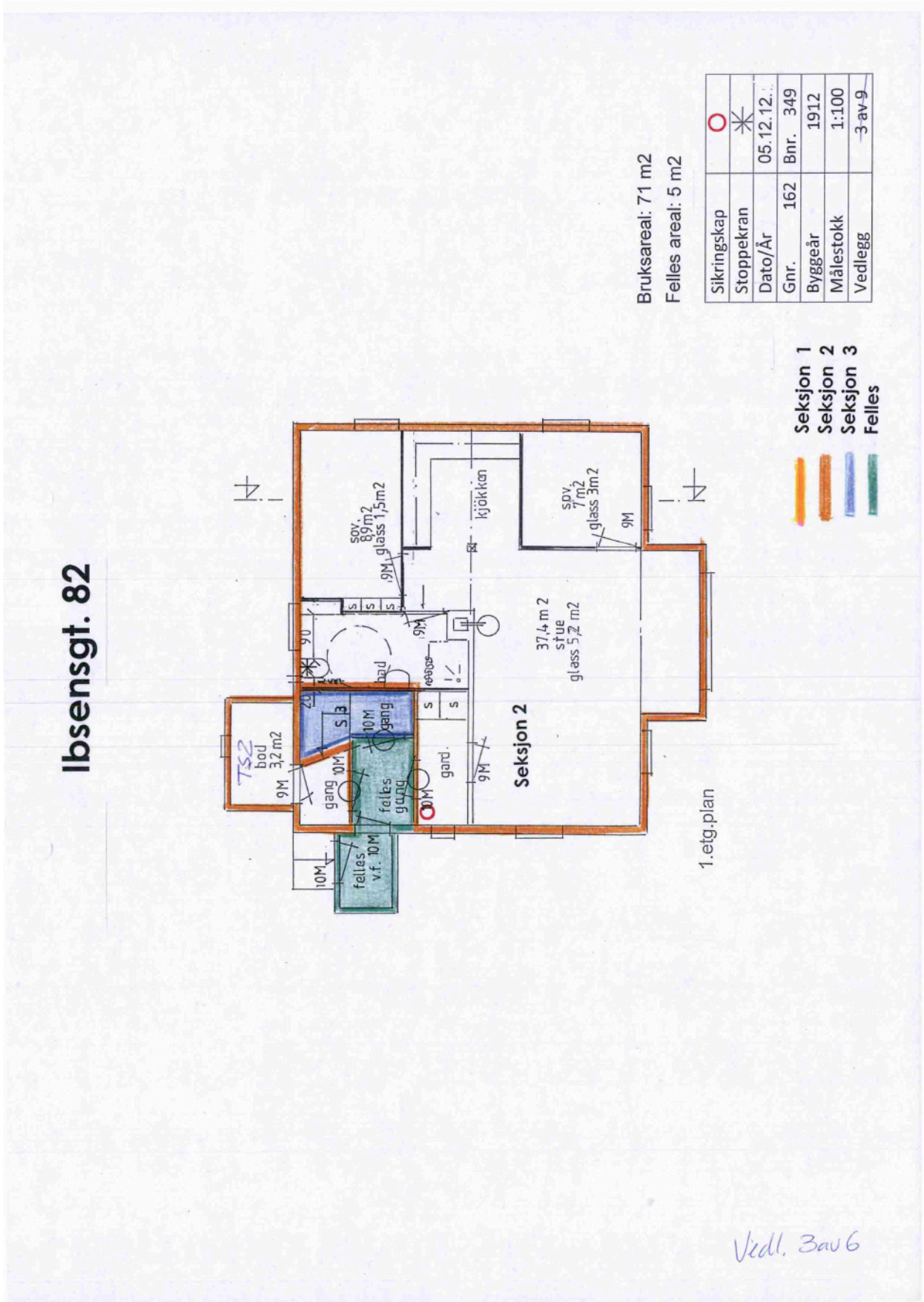
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



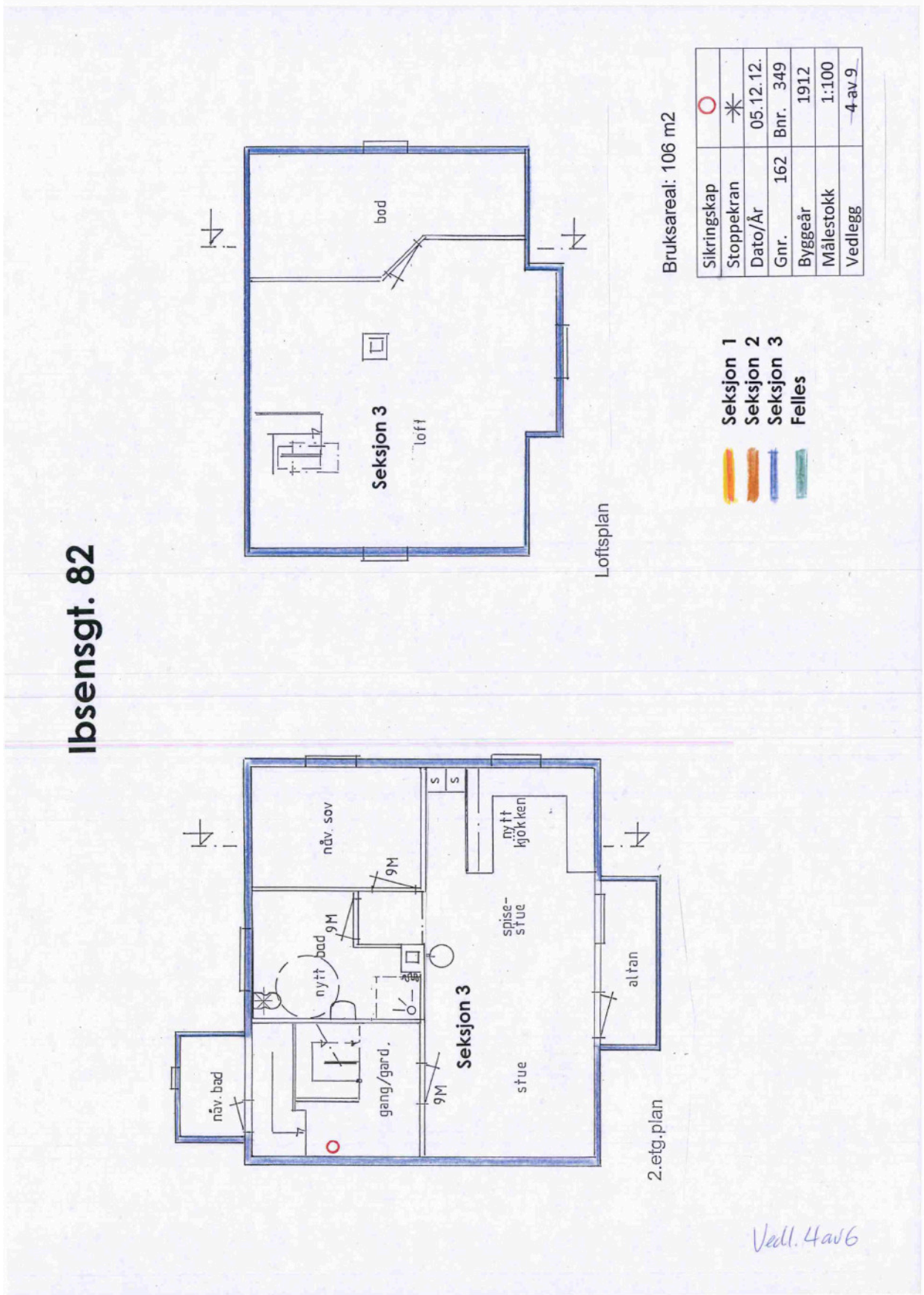
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



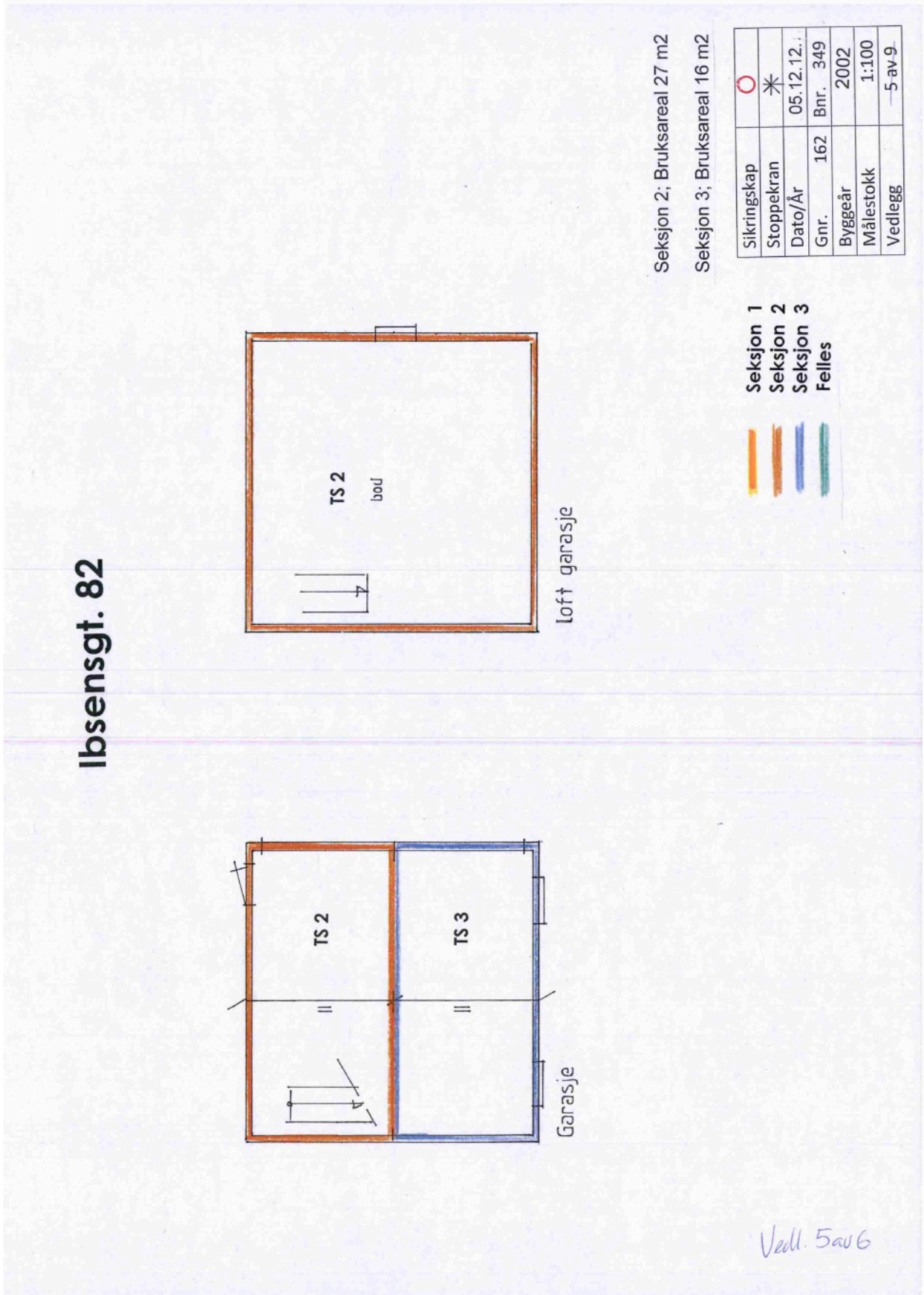
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



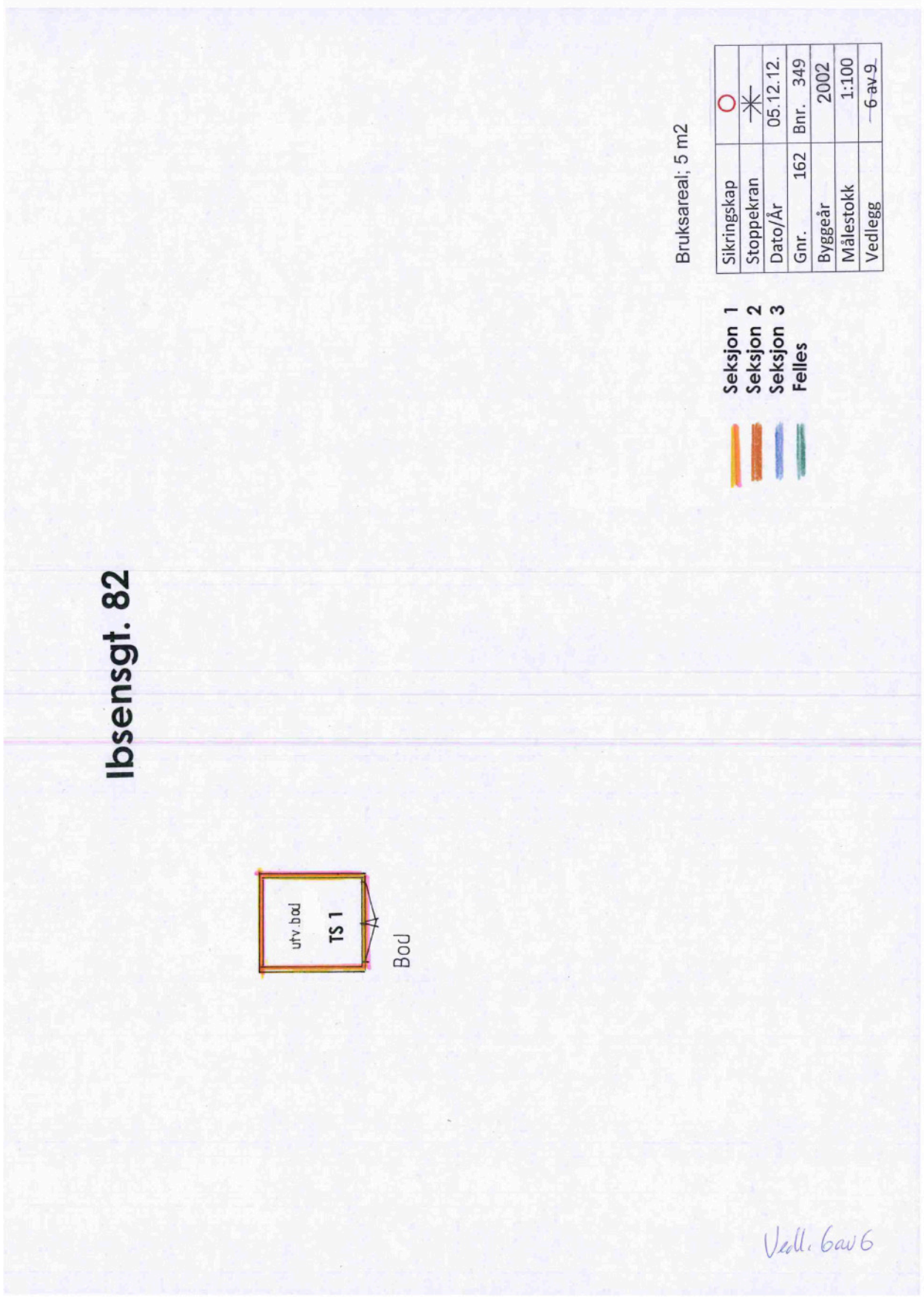
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2704260144 / Aksel Reinholdtsen Innvær, tlf. 40233823
Ibsens gate 82, 5053 Bergen
Gnr. 162, bnr. 349, snr. 3 i Bergen kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

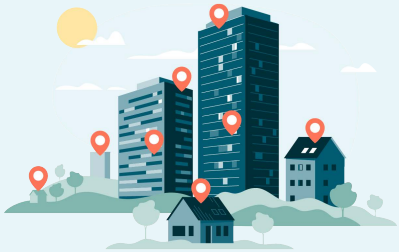
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2704260144
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler/Jurist

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no