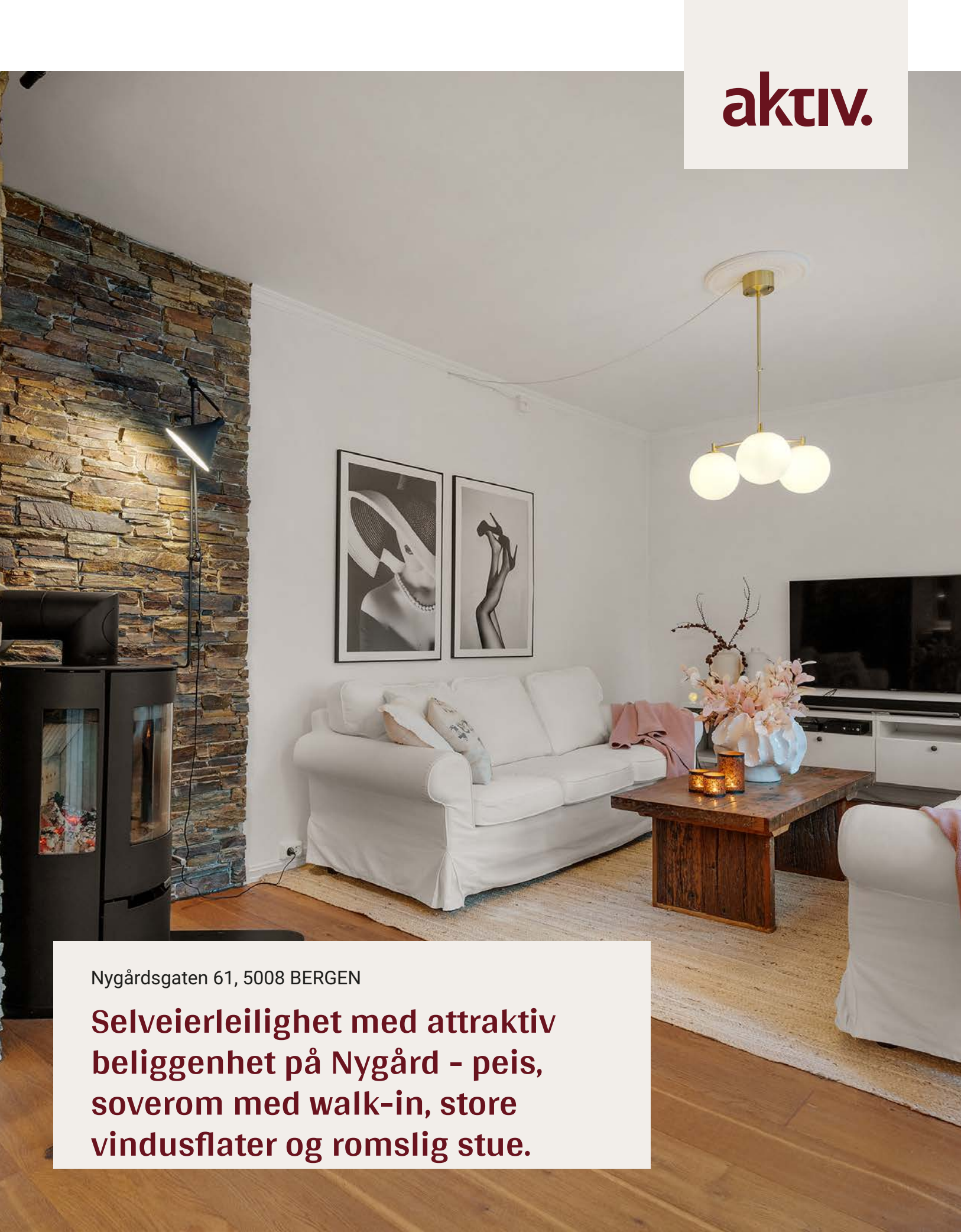




aktiv.

Nygårdsgaten 61, 5008 BERGEN

Selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Nygård - peis, soverom med walk-in, store vindusflater og romslig stue.



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Kristin Olset

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 128.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 841
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1503260018

Velkommen til visning - husk påmelding!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nygårdsgaten 61!

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Bergen sentrum, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du med umiddelbar nærhet til handel, servicetilbud, kollektivtransport, kultur- og byliv.

- Sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum
- Nærhet til dagligvare, servicetilbud og kollektivtransport
- Velholdt bygg med klassiske detaljer og dekorative utsmykninger
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Parkettgulv
- Vedovn/peis som gir lun og hyggelig atmosfære
- Soverom med egen walk-in garderobeløsning



Arealsskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

lo⁺
IMOTIV.NO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	75
Andre vedlegg	83
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré: 5.6 m², kjøkken: 11.4 m², bad: 4.88 m², stue: 28 m², stue: 9.4 m² og soverom: 14.5 m².

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en bod på loftet oppmålt til ca 3.5 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

128.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Bebygget tomt.

Beliggenhet

Nygårdsgaten 61 har en svært attraktiv beliggenhet i et levende og sentralt bymiljø i Bergen sentrum. Her bor du med kort vei til det meste, fra kollektivtransport og handel til treningssentre, parker og et rikt byliv. Området består av klassiske bygårder i et

etablert bystrøk, med enkel adkomst til hele sentrumskjernen.

Servicetilbudet i nærområdet er svært godt. Bergen Storsenter ligger kun en kort spasertur unna og byr på et bredt utvalg butikker, spisesteder og servicetilbud. I tillegg har du Bunnpris Nygårdsgaten og Rema 1000 Lars Hilles gate i umiddelbar nærhet, noe som gjør hverdagsinnkjøp enkelt og effektivt. Området byr også på et variert kafé- og restauranttilbud som gir et urbant og levende bymiljø.

Området har meget gode kollektivforbindelser. Bergen busstasjon ligger i gangavstand fra boligen, med hyppige avganger både lokalt og regionalt. Bybanen stopper også like i nærheten og gir effektiv forbindelse videre til blant annet Danmarks plass, Mindemyren og Bergen lufthavn.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS, med moderne fasiliteter og variert tilbud. Ønsker du rekreasjon i grønne omgivelser, ligger Nygårdsparken, byens største bypark, innen kort avstand, et populært område for turer, joggeturer og sosialt samvær.

Beliggenheten er også svært attraktiv for studenter, med kort vei til Universitetet i Bergen, Handelshøyskolen BI Bergen og øvrige utdanningsinstitusjoner. I tillegg finner du kulturtilbud som Grieghallen, KODE-museene og andre sentrale møteplasser i nærheten.

Alt i alt byr Nygårdsgaten 61 på en praktisk og sentral adresse, hvor du får det beste av Bergen sentrum, med shopping, kollektivtransport, grøntområder og byliv rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er et bredt og godt tilbud av skoler og barnehager i nærområdet, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både barnefamilier og studenter.

Skoler:

- St Paul skole (1-10 kl.)
- Møhlenpris skole (1-7 kl.)
- Møllebakken skole (1-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole (8-10 kl.)
- Gimle oppvektstun (8-10 kl.)
- Bergen maritime vgs

- Metis privatistiskole

Barnehager:

- Eventus Nøstebukten barnehage (0-5 år)
- Rosetårnet barnehage (0-5 år)
- Møhlenpris oppvekststun barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til både Bybanen og buss, med Nygård holdeplass som har hyppige avganger til Bergen sentrum og øvrige deler av byen og omegn.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Utvending:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda i stål konstruksjon.

- Innvendig:

Parkettgulv

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Malte fyllingsdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

Svar: Ja, liten lekkasje over altandør.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Dale mekaniske verksted.

Beskrivelse av arbeidet: Tettet med fugemasse/silikon.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Bergen taktekker og blikkenslager.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn et stykke på takrenne som var ødelagt.

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?

Svar: Ja, vanskelig å åpne og lukke vindu på soverom mot bakgård.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja, skjeve gulv.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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?

Svar: Ja, rotter i bakgård.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Pelias.

Beskrivelse av arbeidet: Utplassert elektroniske bokser.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Bergen kommune / Graveklubben.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør fra kum i gaten inn til husvegg.

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

Svar: Ja, kjøkkenvifte mangler elektronisk panel.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? 3

Svar: Ja, pipebrann.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Varme AS.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt rør.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Fana varme og skorsteinservice.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis.

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

Svar: Ja, pålegg fra Bergen brannvesen om at ytterdøren inn til leiligheten må være røyk og brannsikker i forhold til dagens forskrifter.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Svein-Erik Sørbo.

Beskrivelse av arbeidet: Nye gipsplater, lister tak og gulv, dører, parkett i alle rom foruten kjøkken og bad. Ny peis og brannmur.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nygårdsgaten 61!

Leiligheten er plassert i byggets 3. etasje og byr på en funksjonell planløsning med gode romstørrelser, samt et potensial for videre tilpasning og modernisering.

Man ønskes velkommen inn i en entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre ledes man inn i boligens oppholdsrom, som består av en romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Leiligheten har i tillegg et rom tilknyttet stuen, som i dag benyttes som soverom, men som i godkjente byggtegninger er omtalt som stue. Dette gir fleksible bruksmuligheter.

Kjøkkenet er separat og har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er gode arbeidsflater og rikelig med skaplass, samt plass til en mindre sittegruppe som gjør rommet både sosialt og hyggelig. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til badet. Badet er av eldre dato og har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og plass til oppbevaringsmøbler.

Soverommet er innredet med egen walk-in garderobeløsning, som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Leiligheten har parkettgulv i oppholdsrom og vedovn i stue. Det disponeres også en veranda med adkomst fra entré, samt en ekstern bod på loftet som gir praktisk lagringsplass.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer:

Vurdering av avvik: TG2 grunnet alder på vinduer mot bakgård.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak må påberegnes på sikt.

- Dører:

Vurdering av avvik: TG2 grunnet alder på dører.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak må påberegnes på sikt.

- Bad:

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: TG2 grunnet alder på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Membran

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

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: TG2 grunnet alder.

Overflater gulv

Vurdering av avvik: Slitasje på fuger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Varmtvannstank

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

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

- Tekninske installasjoner:

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

- Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes som felles prosjekter i sameiet.

Fasaden mot gate er nylig renovert.

Taket skal byttes i 2026, det er estimert en kostnad på ca 150.000,- for denne seksjonen.

- Tekninske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på bad og kjøkken.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er lagt opp til fiber i boligen. Ny eier må selv opprette abonnement.

Parkering

Leiligheten ligger innenfor boligsone 2 i henhold til Bergen kommune sitt boligsonekart. Parkering skjer etter gjeldende regler for området. For informasjon om priser, vilkår og søknad om beboerparkering vises det til kommunens nettsider.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 90968005

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og kjøkken.

Panelover.
Vedovn i stue.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 640 (Omkostninger totalt)

150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 643 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 698 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 365 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 221 100 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 884 401 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 28 063 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/5

Felleskostnader inkluderer

- Forsikring av bygninge via Gjensidige
- Skadedyrbekjempelse gjennom Pelias, inkludert utplassering av bokser i bakgård og årlige kontroller
- Årlige kontroller av brannalarmanlegg i fellesarealer, utført av BSV Fire Protection & Safety

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 51 565

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nygårdsgaten 61

Organisasjonsnummer

927899396

Regnskap/budsjett

- Økonomi i sameiet:

I 2025 utgjorde fellesutgiftene kr 57 600. I tillegg mottok sameiet kundeutbytte fra

Gjensidige på kr 4 575 (for 2024, utbetalt i 2025) samt kundeutbytte fra Sparebanken Norge på kr 164. Det ble også foretatt ekstra innbetalinger til felleskonto i forbindelse med betaling til Fag-Elektrikeren.

Sameiets samlede utgifter i 2025 var kr 98 231,50, inkludert gebyrer på kr 24. Dette gir et positivt årsresultat på kr 795.

Saldo på felleskonto var:

kr 50 770,10 pr. 31.12.2024

kr 51 565,10 pr. 31.12.2025

Sameiet har ingen fellesgjeld.

- Vedlikehold/arbeid utført av sameiet:

2025:

Reparasjon av takrenne over bakre, øvre altan, utført av Bergen Taktekk & Blikkenslager AS.

Tetning av lekkasje ved vegg og altandør på øvre bakre altan, utført av Dahle Mekaniske Verksted AS.

Inntak av ny strømkabel til bygget, inkl. jording, utført av Fag-Elektrikeren AS.

Skadedyrbekjempelse i bakgård, utført av Pelias.

Forsikringsrelaterte utgifter knyttet til skade på bygget via Gjensidige Forsikring.

2023:

Tetning med brannhemmende fugemasse fra felles trapperom til leilighetene, samt tetting av luke til trapperom øverst på loftet, utført som del av oppfølging etter branntilsyn.

- Planlagte arbeider og fremtidige kostnader:

Sameiet har per i dag ingen fellesgjeld og det er ingen planer om å ta opp felleslån. Fellesutgiftene utgjør i dag, for denne seksjonen kr 12.000 per år, og det er per nå ikke planlagt økning i fellesutgiftene.

Styreleder i sameiet opplyser om at de har akseptert tilbud på utskiftning av tak, med planlagt oppstart i april 2026. Kostnaden er beregnet til ca. kr 150.000 for denne seksjonen. Det tas forbehold om eventuelle uforutsette forhold som kan oppstå i forbindelse med arbeidene. Utgiftene skal finansieres av den enkelte seksjonseier, og dekkes ikke over fellesutgiftene.

Det foreligger pålegg fra Bergen brannvesen om brannsikringstiltak, herunder maling av felles gang med brannhemmende maling (planlagt utført i 2026) samt krav om at ytterdører til hver seksjon skal være brann- og røykklassifiserte. Sameiet arbeider med avklaringer rundt løsning og kostnad for dette. Tidshorisont for ytterdører er foreløpig satt til 2027. Kostnader er per i dag ikke endelig avklart.

Videre er det informert om at det kan komme pålegg fra Bergen kommune om fornying av avløpsrør fra kum i gate og inn til bygget. Dette er per nå ikke pålagt, estimert kostnad er anslått til ca. kr 75.000–100.000 inkl. mva., fordelt på seksjonene, dersom pålegg skulle bli gitt. Det er etablert ny strømkabel inn til bygget, oppgradert fra 80A til 125A, samt ny jording. Arbeidet er ferdigstilt og betalt. I forbindelse med dette har elektriker opplyst at det kan komme pålegg fra BKK om oppgradering av sikringsskap til den enkelte eierseksjon. Per i dag foreligger det ingen pålegg, og eventuelle tiltak vil først bli aktuelle dersom slikt pålegg gis.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, se veldlagte husregler for sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se salgsoppgavevedlegg "husregler" og "sameieavtale".

Forretningsfører

Forretningsfører

Anne Torill Solsvik

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 841, seksjonsnummer 4 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 15 000

Panthaver: SAMEIET

Løpenr: 903923

Det er tinglyst pantsettelseserklæring datert 09.02.1981 med panthaver sameiet.

Panten følger eiendommen og gir sameiet panterett uten opptrinnsrett. Hver sameier hefter proratorisk for sameiets forpliktelser. Pantet er prioritert etter faste pantelån, jf. prioritetsbestemmelse tinglyst samme dato.

4601/164/841/4:

09.02.1981 - Dokumentnr: 2973 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/5

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 917553 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:841 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

- Offentlige tillatelser og avvik:

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest datert 14.09.2005 for bruksendring til bolig i byggets 1. etasje.

Det foreligger tillatelse til tiltak datert 20.07.2012 for riving av eksisterende rømnings-/ vindeltrapp og oppføring av ny rømnings-/branntrapp i bakgård, herunder endret plassering av trapp.

Det foreligger byggetillatelse gitt 25.05.1981 for endring/ombygging i bygget, herunder etablering av bad og trapp/rømningsløsning. Tiltaket er avsluttet med ferdigattest datert 22.10.1981.

Installering av toaletter i bygget er omsøkt ved byggeanmeldelse datert 08.08.1953. Byggeanmeldelsen ble godkjent av bygningsmyndighetene, og det foreligger attest datert 17.02.1955 som bekrefter at arbeidet er lovlig utført.

- Avvik fra godkjente byggtegninger:

Det er mottatt godkjente byggtegninger fra Bergen kommune datert 25.05.1981, dagens planløsning avviker fra disse tegningene:

I henhold til byggtegningene er ett av rommene som i dag benyttes som soverom omtalt som stue. Videre fremgår det av tegningene at det opprinnelig var etablert en vegg mellom bad og toalett, hvilken i dag er fjernet. Det er også etablert en lettvegg i forbindelse med walk-in garderobeløsning på soverommet, som ikke fremgår av godkjente byggtegninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt eller godkjent av Bergen kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulerings- og arealplaner:

Eiendommen ligger i et område med arealformål "Boligområde" med følgende info:

Reguleringsplan:

- BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD

PlanID: 8200000

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål:

- Boliger 100%

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål (Byfortettingssone) 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

- Nygårdshøyden 100%

- Historisk sentrum 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

- Luftkvalitet (gul sone) 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

- Helikopterstøy - Nygårstangen 100%

- Vei støy (gul sone) 48,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

- Vei støy (rød sone) 13,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100%

Kommunedelplan:

BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 15780000

Planstatus: Endelig vedtatt plan

Ikraftttredelse: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- Boligområder

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL.,ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN

PlanID: 64170000

Planstatus: Endelig vedtatt plan

Ikraftttredelse: 28.05.2020

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11

PlanID: 8200200

Planstatus: Eldre reguleringsplan

Ikraftttredelse: 02.04.2001

- BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32

PlanID: 5020000

Planstatus: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 30.07.1979

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 949 MFL., LARS HILLES GATE 30

PlanID: 63040000

Planstatus: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 18.06.2014

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C

PlanID: 65060000

Planstatus: Detaljregulering

Ikrafttredelse: 25.09.2019

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDSGATEN 91 OG 93,
JOHANNES BRUNS GATE 16

PlanID: 18690000

Planstatus: Detaljregulering

Ikrafttredelse: 22.10.2014

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5

PlanID: 60800000

Planstatus: Detaljregulering

Ikrafttredelse: 15.06.2016

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN

PlanID: 66410000

Planstatus: Detaljregulering

Ikrafttredelse: 29.03.2023

- BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD
GRIEGS VEI

PlanID: 16970000

Planstatus: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 08.06.2004

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 164/722

Endring: Ombygging

Status: Igangsettingstillatelse

Kommentar: Intern bruksendring

Eiendom: 164/719
Endring: Ombygging
Status: Igangsettingstillatelse
Kommentar: Intern bruksendring

Eiendom: 164/1333
Endring: Påbygg
Status: Rammetillatelse
Kommentar: Påbygg bolig

Eiendom: 164/1321
Endring: Påbygg vinterhage
Status: Igangsettelsestillatelse
Kommentar: Påbygg bolig

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 vei trafikk over grenseverdiergi 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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 990,- Betalingsutsettelse pr utlegg (takst, foto el lignende)

15 000,- Grunnpakke

24 900,- Markedspakke

7 990,- Oppgjørshonorar

14 990,- Tilretteleggingsgebyr

Ansvarlig megler

Roger Glesnes

Eiendomsmegler MNEF

roger.glesnes@aktiv.no

Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes

Eiendomsmegler MNEF

roger.glesnes@aktiv.no

Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

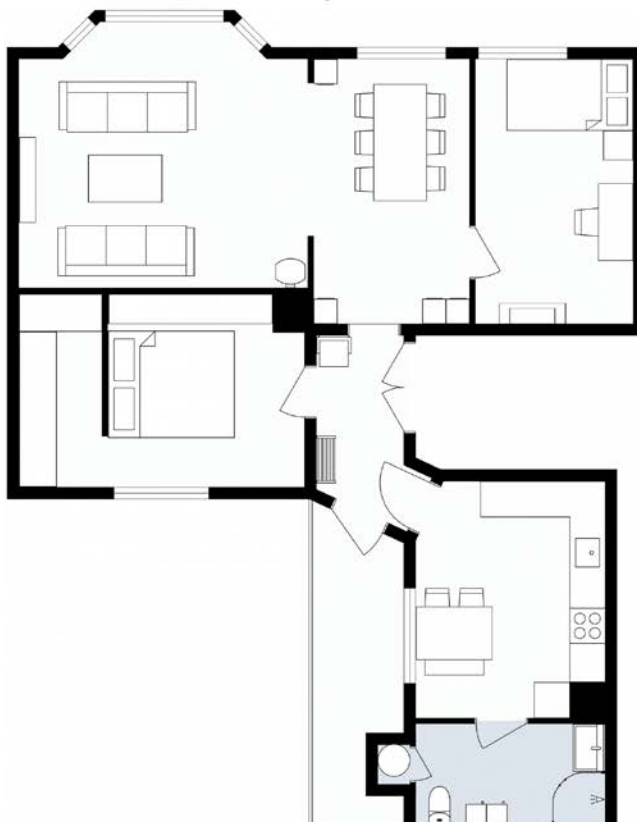
Salgsoppgavedato

13.02.2026





Nygårdsgaten 61

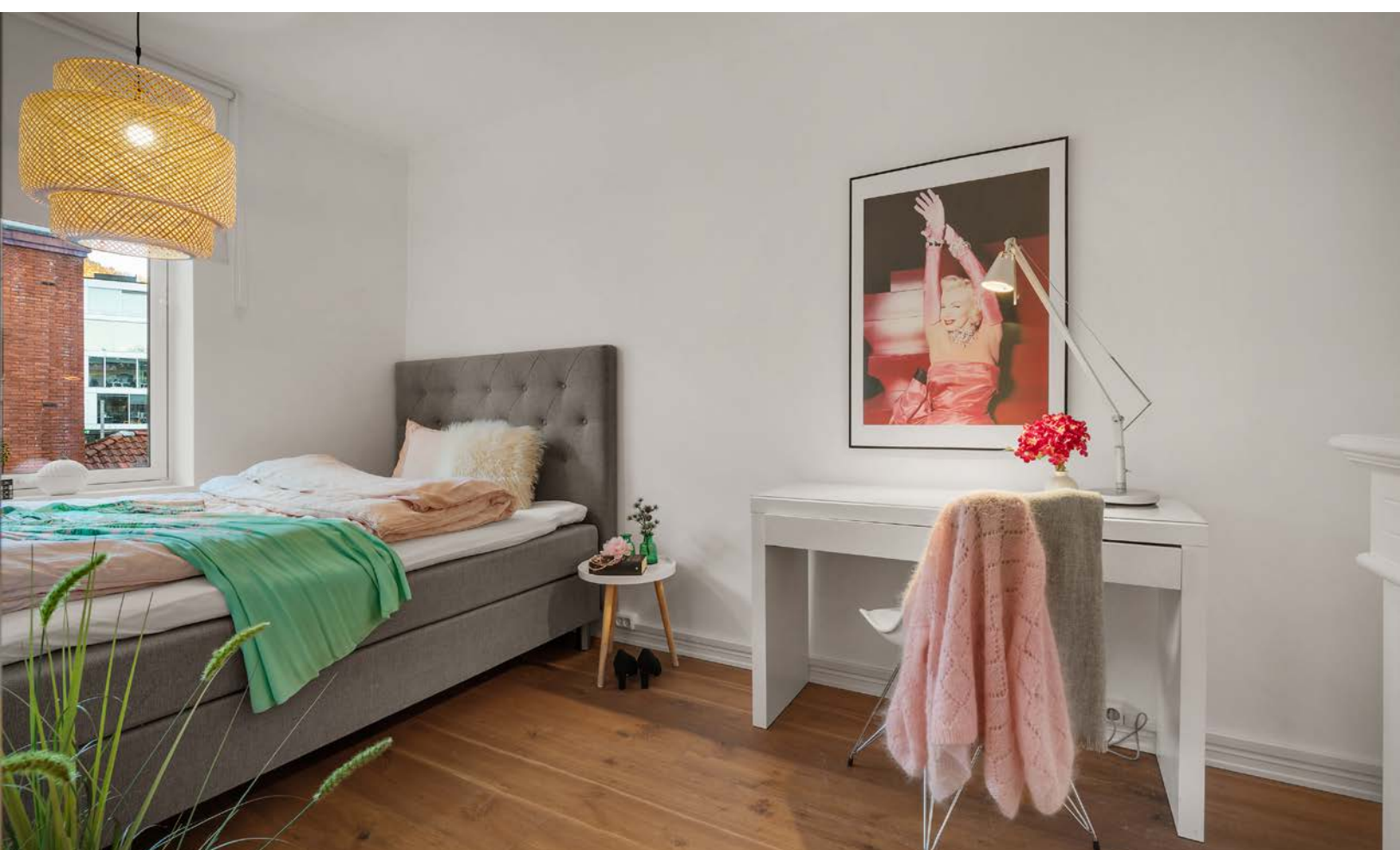


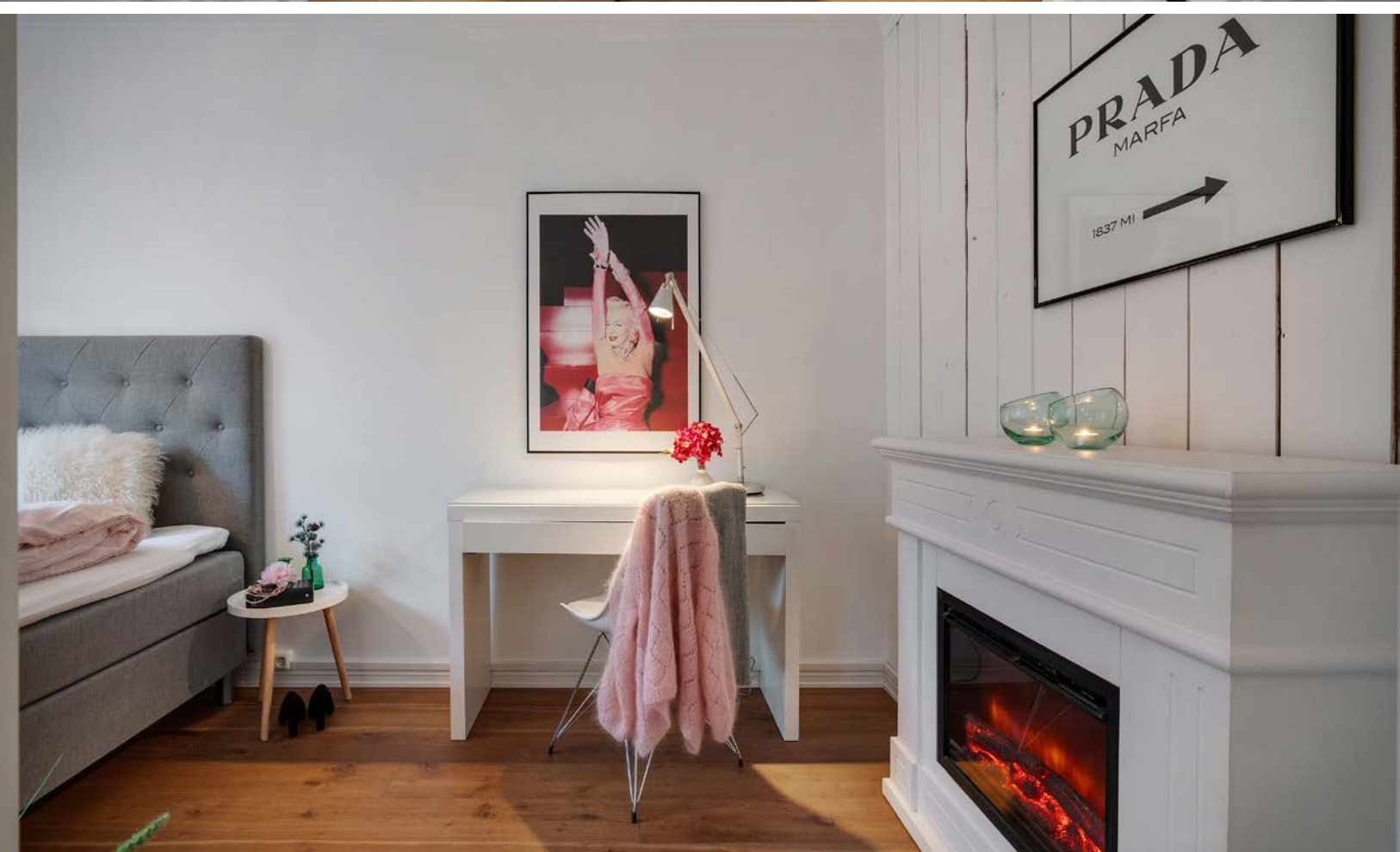


























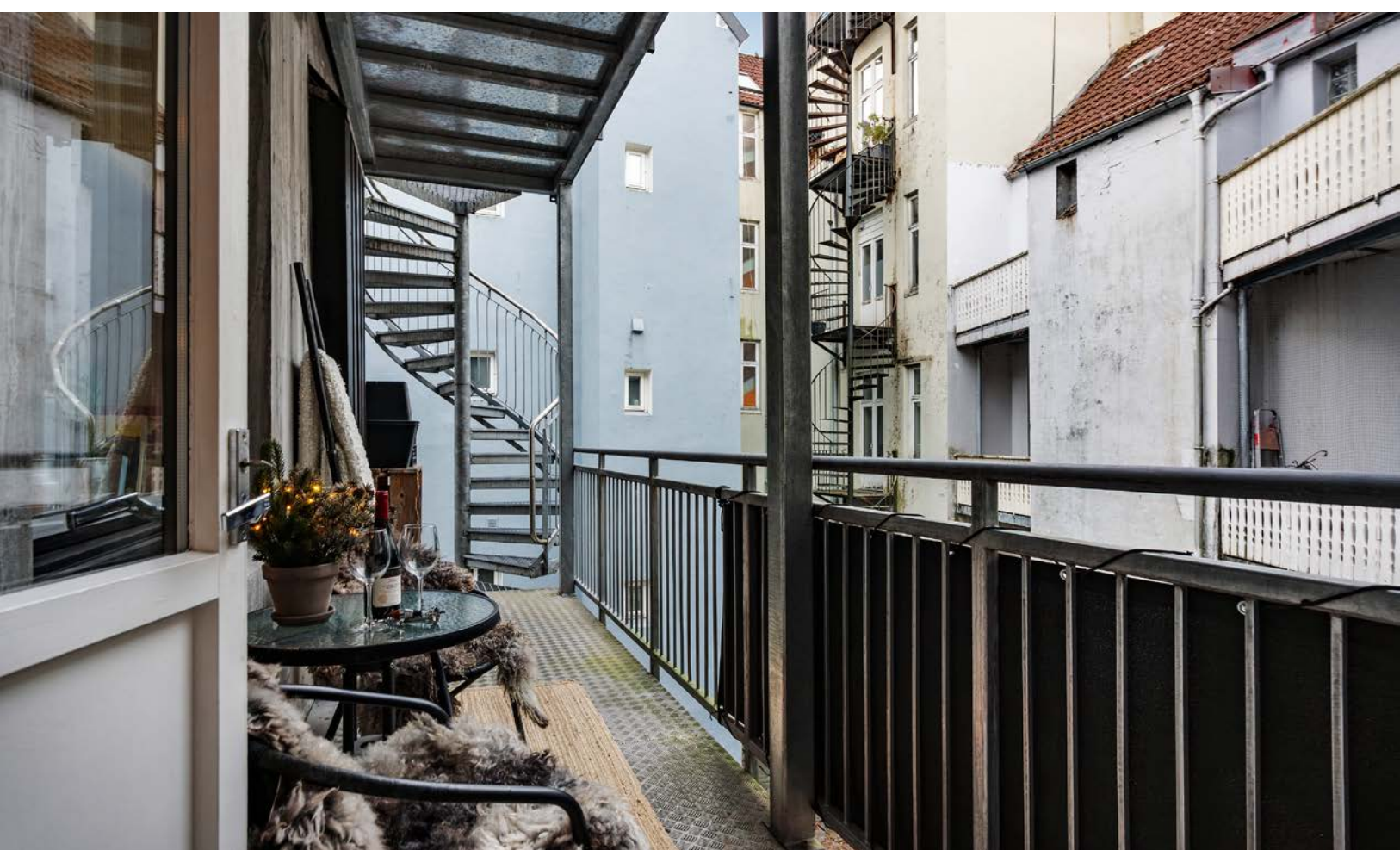




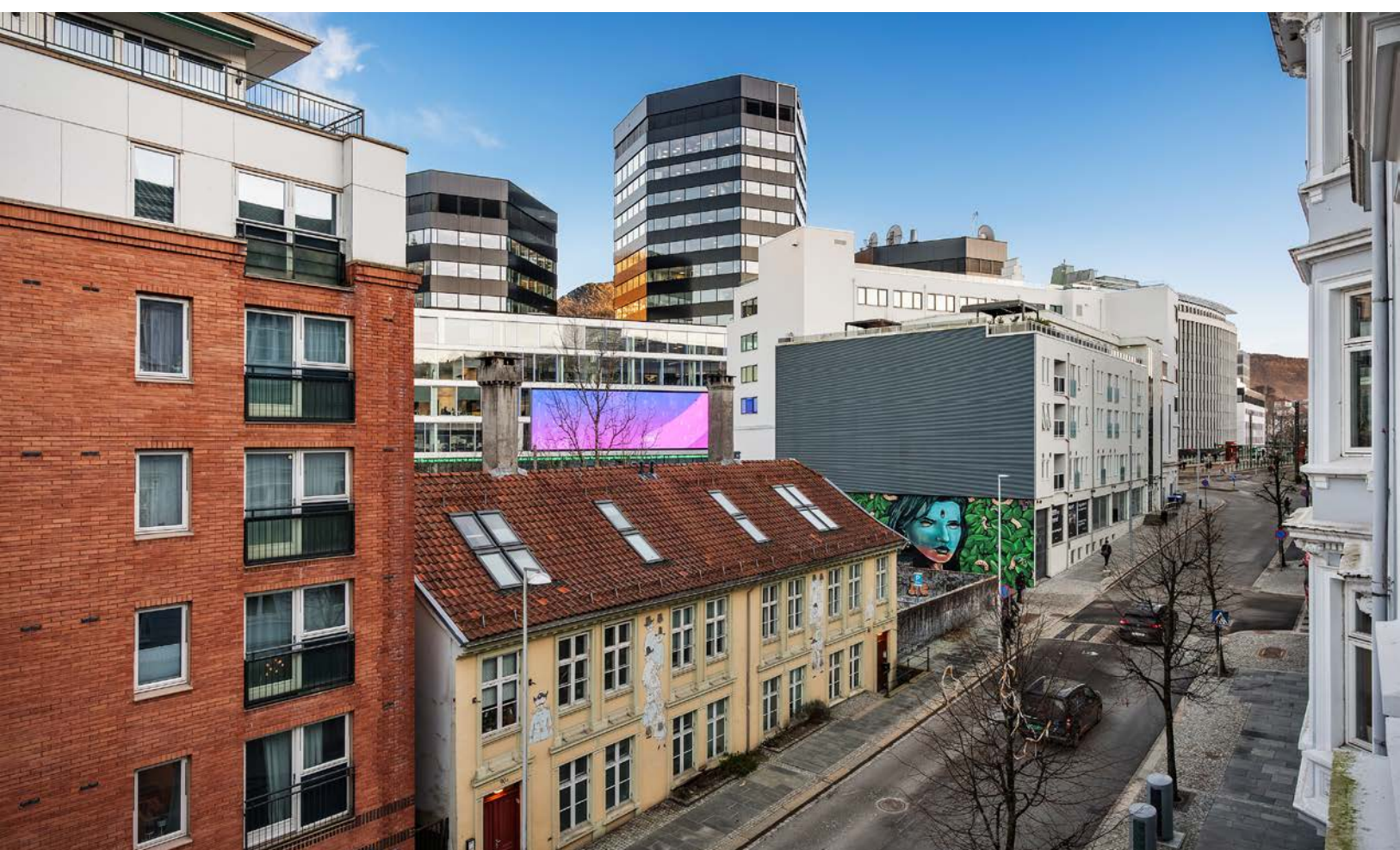


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nygårdsgaten 61 , 5008 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 164, bnr. 841, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1074

Referansenummer: YV1633

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. TG2 grunnet alder.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. TG2 grunnet alder.
Veranda i stål konstruksjon med tilkomst fra entre, oppmålt til 8.2m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.
Det er målt høyde forskjeller på ca 5 cm gjennom rom - Stuen.
Normale avvik med tanke på alder på bygget.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.88m2
Bad med ukjent alder.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er yttervegger i betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken på bad og kjøkken.
Oppvarming
Varmekabler på bad og kjøkken.
Panelover.
Vedovn i stue.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

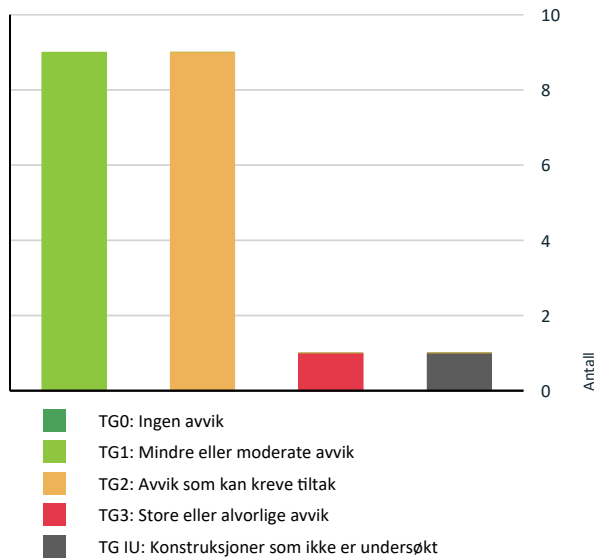
Boligbygg med flere boenheter

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

I tegninger datert 1981 er det kun tegnet inn 1 soverom i leiligheten.

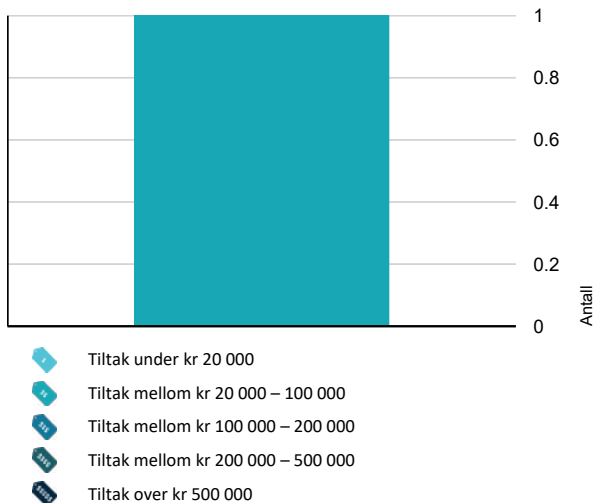
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad - 4.88m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad - 4.88m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad - 4.88m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad - 4.88m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad - 4.88m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

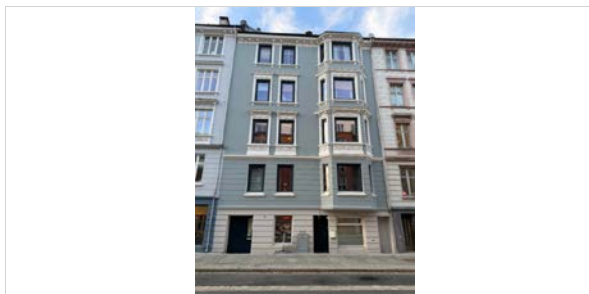
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes som felles prosjekter i sameiet.

Fasaden mot gate er nylig renoverert. Taket skal byttes i 2026, det er estimert en kostnad på ca 150.000,- pr leilighet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. TG2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på vinduer mot bakgård

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak må påberegnes på sikt.



TG 1 Vinduer mot gate

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. TG2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak må påberegnes på sikt.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i stål konstruksjon med tilkomst fra entre, oppmålt til 8.2m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser. Det er målt høydeforskjeller på ca 5 cm gjennom rom - Stuen. Normale avvik med tanke på alder på bygget.

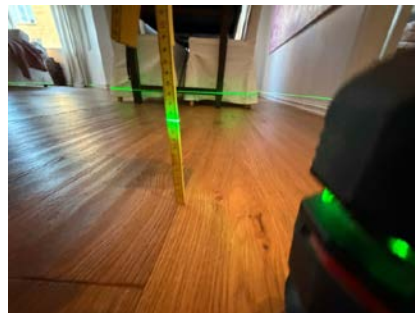
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD - 4.88M2

Generell

Bad med ukjent alder.

3. ETASJE > BAD - 4.88M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

3. ETASJE > BAD - 4.88M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder
Slitasje på fuger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

3. ETASJE > BAD - 4.88M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



3. ETASJE > BAD - 4.88M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 grunnet alder.

3. ETASJE > BAD - 4.88M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD - 4.88M2

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilliggende konstruksjoner er yttervegger i betong.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN - 11.4M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN - 11.4M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



28 liters tank, datert 2011



Bereder i skap på bad av eldre ukjent dato

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Varmekabler på bad og kjøkken.

Panelover.

Vedovn i stue.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik.

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

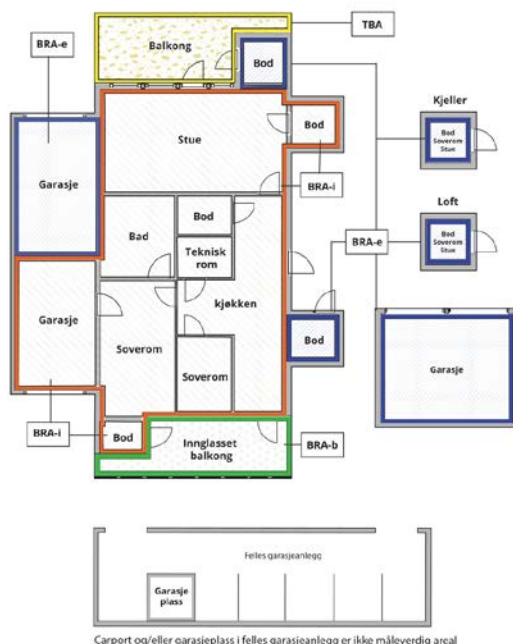
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	76			76	8
SUM	76				8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré - 5.6m ² , kjøkken - 11.4m ² , bad - 4.88m ² , stue - 28m ² , soverom - 9.4m ² , soverom - 14.5m ²		

Kommentar

3. Etasje
Entré - 5.6m²
Kjøkken - 11.4m²
Bad - 4.88m²
Stue - 28m²
Soverom - 9.4m²
Soverom - 14.5m²

Veranda - 8m²

Leiligheten disponerer en bod på loftet oppmålt til ca 3.5m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I tegninger datert 1981 er det kun tegnet inn 1 soverom i leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Kristin Olset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	841		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nygårdsgaten 61							
Hjemmelshaver Olset Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nygårdsgaten 61 ligger svært sentralt i Bergen sentrum, området er preget av tett bybebyggelse med umiddelbar nærhet til handel, servicetilbud, utdanningsinstitusjoner og kulturtilbud.
Det er kort gangavstand til kollektivknutepunkter med både buss, bybane og tog ved Bergen stasjon, som gir svært god tilgjengelighet til øvrige bydeler og regionen. I nærområdet finnes et bredt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige tjenester.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning 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.



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

Kristin Olset

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nygårdsgaten 61

5008 Bergen

4601-164/841/0/4



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Liten lekkasje over altandør.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Dale mekaniske verksted

Beskrivelse av arbeidet: Tettet med fugemasse /silikon.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bergen taktekker og blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn et stykke på takrenne som var ødelagt.

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?

♦ **Ja**

Vanskelig å åpne og lukke vindu på soverom mot bakgård.

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

♦ **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**

Skjeve 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Rotter i bakgård.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Utplassert elektroniske bokser.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bergen kommune / Graveklubben

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør fra kum i gaten inn til husvegg.

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

♦ **Ja**

Kjøkkenvifte mangler elektronisk panel.

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

♦ **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?



♦ Ja

Pipebrann

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt rør.

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?: 2018

Firmanavn: Fana varme og skorsteinservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Pålegg fra Bergen brannvesen om at ytterdøren inn til leiligheten må være røyk og brannsikker i forhold til dagens forskrifter.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Svein-Erik Sørbø

Beskrivelse av arbeidet: Nye gipsplater, lister tak og gulv, dører, parkett i alle rom foruten kjøkken og bad. Ny peis og brannmur.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig 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.

Nabolagsprofil

Nygårdsgaten 61 - Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Nygård Linje 12, 13	3 min 0.2 km
Nygård Linje 1	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 0.7 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.4 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	4 min 0.3 km
Metis privatistiskole 410 elever	3 min 0.3 km



Kvalitet på skolene

Bra 60/100



Opplevd trygghet

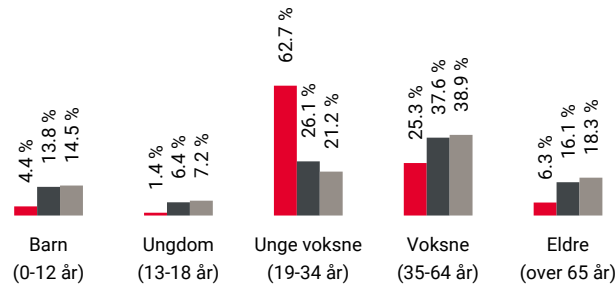
Trygt 60/100



Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdshøyden	1 401	1 102
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	4 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	10 min 0.8 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 11 min 68 barn	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten	1 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	3 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

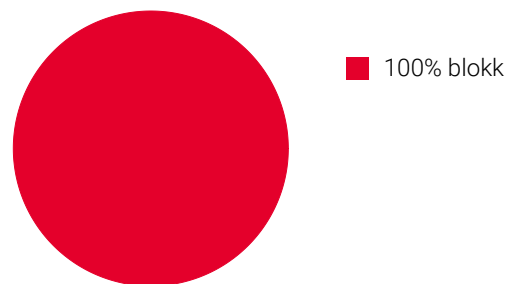
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100
-  Shoppingutvalg
Bra 73/100

-  Trafikk
Lite trafikk 73/100

Sport

-  Bergen maritime vid. skole
Aktivitetshall 3 min  0.3 km
-  Amalie Skram VGS flerbrukshall
Aktivitetshall 7 min  0.5 km
-  NEXT Bergen 1 min 
-  SATS Bergen LHG 2 min 

Boligmasse



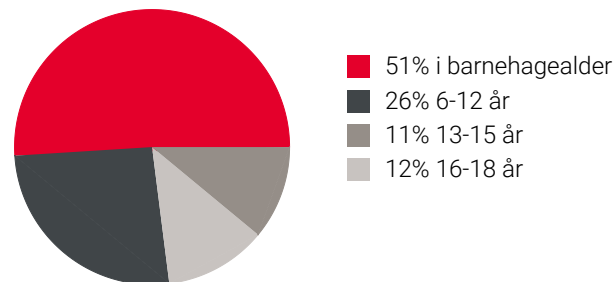
«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»
Sitat fra en lokalkjent



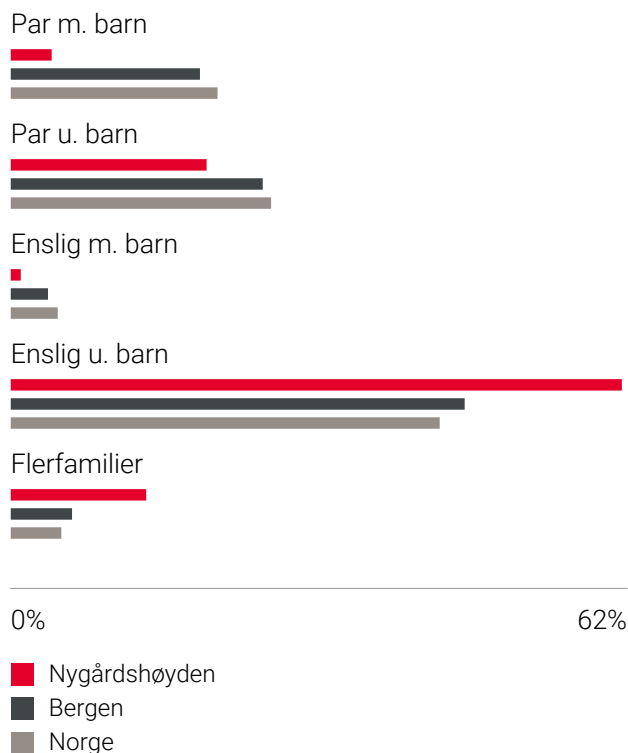
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 7 min 
-  Apotek 1 Bergen Storsenter 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

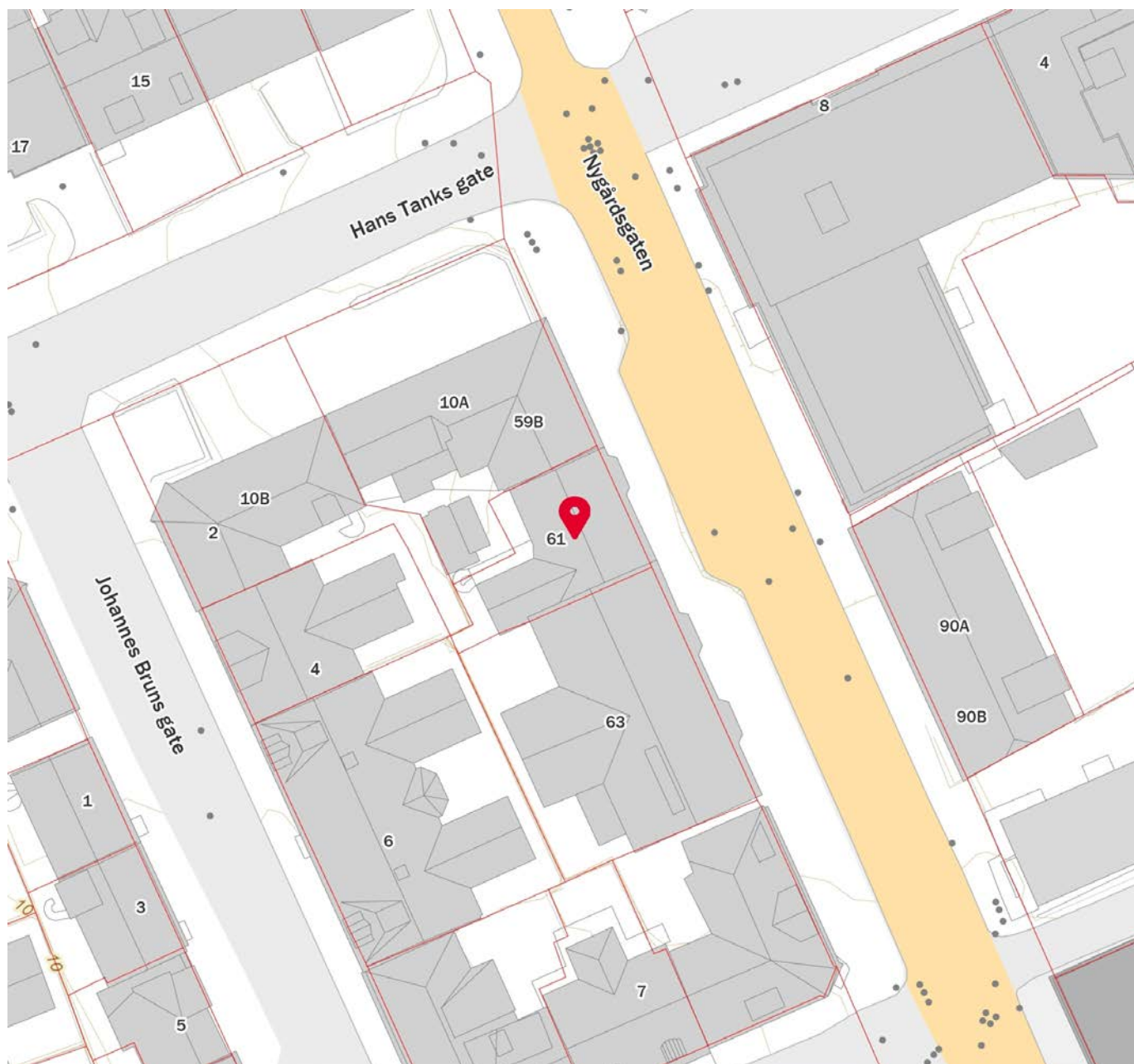


Familiesammensetning

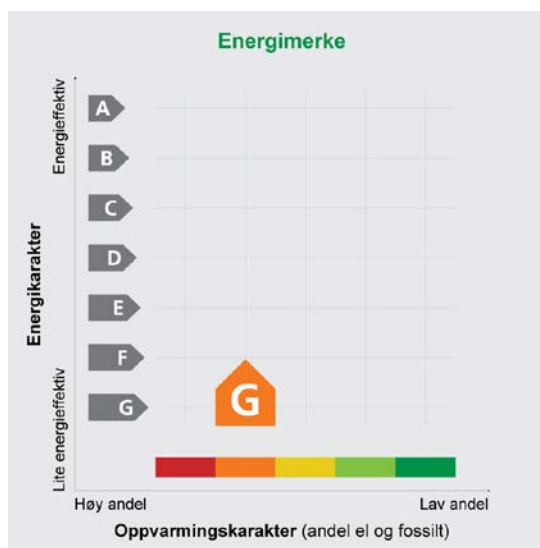


Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Adresse	Nygårdsgaten 61
Postnr	5008
Sted	Bergen
Leilighetsnr.	
Gnr.	164
Bnr.	841
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2018-851491
Dato	01.02.2018



Eier	Mathias Saubrekka
Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

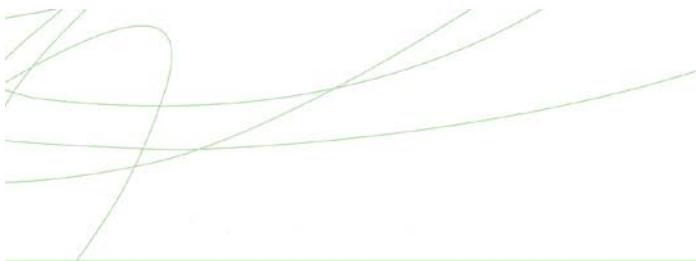
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

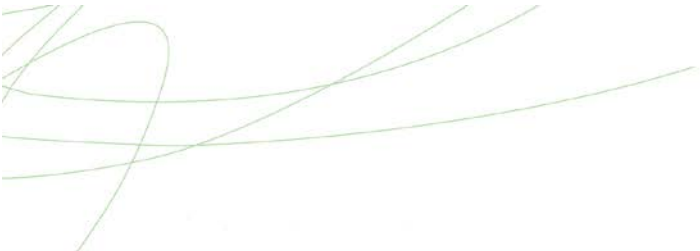
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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.



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.

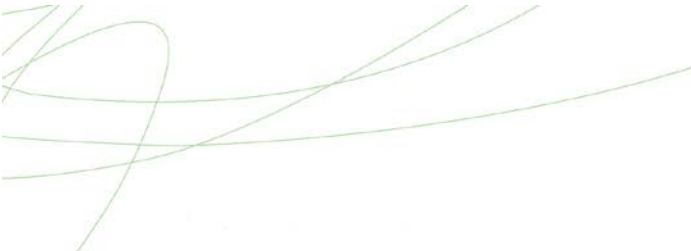
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1898	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	74	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



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 energimerkeordningen. 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.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nygårdsgaten 61

Postnr/Sted: 5008 Bergen

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0301

Dato: 01.02.2018 11:43:15

Energimerkenummer: A2018-851491

Ansvarlig for energiattesten: Mathias Saubrekka

Energimerking er utført av: FJELD STIAN

Gnr: 164

Bnr: 841

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr:

Generell informasjon

Energimerket er levert av Energiportalen AS - Norges ledende selskap på energirådgivning til boligmarkedet.

Skal du pusse opp din nye bolig og ønsker råd om hva du kan få støtte til?

Ta kontakt med en av våre energirådgivere:

E-post: post@energiportalen.no eller ENØK-tlf: +47 47 222 076

Du kan også ta en objektiv energianalyse av din bolig på www.energiportalen.no

DAGBOKFØRT

09 FEB 81 02973

BYSKRIVEREN I
BERGEN

FORDELINGSLISTE

HYGÅR: 301111111, BERGEN.

Etasje:	Eier:	Innhold:	Lofts- bed:	Deke- lon nr.:	Antal
0. etg.	ARNE Vending	forretningslokale, lagerrom og w.c.	500, 6	1	1/2
1. etg.	ARNE Vending	3 rom, kjøkken, bad w.c., entre	1	2	1/2
2. etg.	ARNE Vending	" " " " "	2	3	1/2
3. etg.	ARNE Vending	" " " " "	3	4	1/2
4. etg.	ARNE Vending	" " " " "	2	1	1/2

Bergen, 9. Februar 1981.

Arne Vending
.....
ARNE Vending

Ringlysingen forsåvidt gjelder pkt. 5, 2. avsnitt i herværende "Sameieavtale".
Påtegnes dbnr.: 2974, 09.02.81.

TINGLYST 13.11/81

11 OKT 1994

Dagboknr. 36672
BERGEN BYFOGDEMBETE

S A M E I E A V T A L E

Sameieavtale mellom undertegnede eiere av Nygårdsgaten 61,
gnr. 164, bnr. 841, 5008 Bergen.

1. Hver sameier eier den ideelle andel av sameiet som fremgår av vedheftede fordelingsliste, og har eksklusiv bruksrett til den seksjonsenhet som er ført etter våre underskrifter under denne avtale.

2. En seksjonseier og hans eventuelle rettsetterfølgere, må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den seksjonsenhet, med ytre rom, som han har eksklusiv bruksrett til.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innredninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Utvendig skal de vegger som omgir seksjonsenheten behandles og vedlikeholdes av det sameie seksjonseieren er medeier i og på den måten som styret i sameiet bestemmer.

Seksjonsenheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade i den må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Styret for sameiet, eller den bestyrer som måtte være ansatt av dette, har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og påby at mangler blir rettet.

Hvis gitte pålegg ikke etterkommes innen 6 måneder etter mottakelsen, har sameiets styre rett til å la arbeidene utføres for seksjonseiers regning. Seksjonseieren er ansvarlig for alle omkostninger og utgifter som naturlig faller på den delen av bygningen som han har eksklusiv bruksrett til (så som huseierforsikring, fullverdiforsikring, kommunale avgifter o.l.).

Seksjonseieren har ikke rett til å foreta bygningsmessige arbeider som endrer seksjonens utvendige utseende. Det er heller ikke tillatt, uten samtykke fra sameiets styre, å foreta innvendige bygningsmessige arbeider som kan svekke husets stabilitet, eller på noen måte være til sjenanse for eierne av de tilstøtende seksjoner, eller som kan føre til verdiforringelse av bygningen.

3. En seksjonseier har rett til å pantsette sin ideelle eiendomsandel, samt fritt omsette og forpakte denne.

4. Sameiet, ved styret, sørger for godt vedlikehold av den del av bygningen som ifølge pkt.2 ikke er undergitt seksjonseierens vedlikeholdsplikt og nødvendig renhold av fortau og gate overensstemmende med de til en hver tid gjeldende politivedtekter.
5. Sameiets utgifter inklusive administrasjonsgodtgjørelse, fordeles på samtlige eiere av seksjonseierheter i forhold til deres andel i sameiet etter regnskap for hvert kalenderår. Til løpende utgifter betaler hver seksjonseier den første i hver måned et å konto beløp etter styrets nærmere fastsettelse.

Til sikkerhet for den enkelte andelseiers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr. 15.000,- som gis prioritet etter 80% av siste overdragelsessum for andelen og er uten opptrinnsrett. Skyldige beløp forrentes med maksimal lovlig morarente pr. påbegynt måned.

6. En seksjonseier hefter for sin forholdsmessige andel av sameiets forpliktelser (proratarisk).
7. En seksjonseier skal ikke ha forkjøpsrett eller utløsningsrett til andre seksjonseiers andeler i sameiet.
8. Brenner den delen av bygningen som en seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, plikter han å gjenoppføre den snarest mulig. Hans forsikringsselskap skal forplikte seg til kun å stille forsikringssummen til rådighet for gjenoppføring inntil gjenoppføringen er godkjent av vedkommende myndighet. En seksjonseier plikter å innlevere erklæring om dette fra sitt forsikringsselskap til sameiets styre eller til den av styrets ansatte forretningsfører.
9. En seksjonsleilighet kan bare benyttes til beboelse, dette med unntak av underetasjen som er forretningslokale.
10. Misligholder en seksjonseier sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne i vesentlig grad, kan sameiet ved styret pålegge ham å fraflytte seksjonen.
11. Eventuelle tvister mellom en seksjonseier og de øvrige sameiere om forhold som gjelder sameiet, avgjøres med bindende virkning av voldgiftsmann oppnevnt av partene i fellesskap. Blir partene ikke enige om voldgiftsmann, oppnevnes denne av Justitiarius i Bergen byrett. For behandlingen av voldgiftssaken gjelder bestemmelsene i Twistemålslovens kapittel 32.

12. Sameiet ledes av et styre på 2 medlemmer. Styret har fullmakt til å gi husordensregler, som etter oppslag har samme forpliktende virkning for sameierne som regler fastsatt til begjæring om oppdeling til Byskriveren i Bergen, i denne sameieavtale eller i fellesmøte. Styremedlemmenes funksjonstid er 3 år. Etter 1. og 2. år trer ett av styremedlemmene ut etter loddtrekning. Styrets medlemmer velges i fellesmøte av sameierne. Hvert år velges 2 varamenn til styret.

Styret skal forestå bebyggelsens drift i overensstemmelse med bestemmelsene i oppdelingsbegjæringen, denne sameieavtale og retningslinjer fastsatt i fellesmøte.

Styret fastsetter det beløp hver sameier månedlig og forskuddsvis skal innbetale til dekning av felles utgifter.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger.

For at gyldig beslutning skal være truffet av styret, må styret enstemmig ha vedtatt beslutningen.

13. Styret har rett til å ansette forretningsfører/bestyrer, som kan meddeles prokura.
14. Sameiets høyeste myndighet er fellesmøte.

Ordinære fellesmøte skal sammenkalles en gang om året innen april måneds utgang til behandling av:

- a. Styrets beretning.
- b. Årsregnskap med revisors rapport.
- c. Valg av tillitsmenn.
- d. Eventuelt.

Saker som sameier ønsker behandlet på fellesmøtet må innleveres skriftlig til styret senest 1 måned før fellesmøte skal holdes.

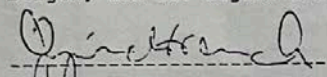
Saker av større økonomisk rekkevidde for sameierne avgjøres av fellesmøte. Fellesmøte innkalles med 8 dagers skriftlig varsel når noen av sameierne eller styret ønsker det.

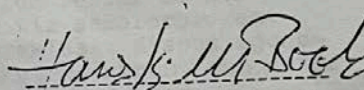
I fellesmøtet har den enkelte sameier det antall stemmer som fremgår av telleren i hans sameierbrøk. Alle saker avgjøres, hvor intet annet er bestemt, ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet er styreformannens, eller i hans sted, møtelederens stemme avgjørende.

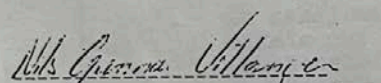
side 4

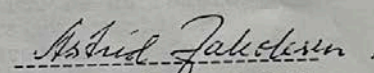
15. Sameiet kan bare oppløses med enstemmig beslutning i fellesmøte. Unnlater en sameier å møte i et fellesmøte som er sammenkalt for å avgjøre om sameiet skal oppløses, eller lar han ikke noen møte som fullmektig for seg, anses han for å ha stemt for oppløsning.

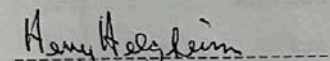
Bergen, den 12. august 1994.


Øyvind Franck seksjon5


Hans Kjell Book seksjon4


Nils Gunnar Villanger seksjon3

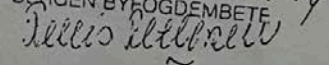

Astrid Jakobsen seksjon2


Henry Helgheim seksjon1

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 712,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11.
Akut. pkt. 5,2.

TINGLYST

11 OKT 1994
Dagboknr. 46672 H24
BERGEN BYFOGDEMBETE


Opplysninger om Sameiet Nygårdsgaten 61.

Fellesutgifter dekker.

Fellesutgifter er i dag 12000,- pr. år for hver seksjon bortsett fra underetasjen som betaler 9600,- pr. år. Dette grunnet sameiebrøken i sameiet.

Det er ikke planer om å øke fellesutgifter i sameiet nå.

Fellesutgifter dekker i dag.

Gjensidige forsikring, dekker forsikring av hus. Pollsenummer er 90968005. Pris 2025 kr.44777,-.

Pelias skadedyrbekjempelse, bokser sett ut i bakgård. Årlige kontroller av bokser. Pris 2025 kr. 7612,50.

BSV, Fire Protection&Safety. Årlige kontroller av installert brannalarmsystem nederst i fellesgang. Pris for kontroll 2025, betalt i 2026 kr. 5312,50.

Finansiering.

Sameiet har ikke lån pr. i dag.

Hver eierseksjon må finansiere selv utlegg til større reparasjoner av fellesareal, disse utgiftene dekkes ikke inn av fellesutgifter.

Det er ikke planlagt pr nå å ta opp felleslån i sameiet, dette har vi snakket om i sameiet.

Skiftning av tak. Sameiet har fått en pris på skiftning av tak av Bergen Taktekker & Blikkenslagservice AS på kr. 715900,-. Pris underetasje kr. 122892. De øvrige leilighetene kr. 148252,- pr. enhet. Her må vi ta forbehold om at hvis det dukker opp uforutsatte ting underveis i arbeide med utskiftning av tak, som råte osv. så er dette ikke med i prisen på utskiftning av tak.

Sameiet har akseptert tilbudet fra Bergen Taktekker & Blikkenslagservice AS. Arbeide med utskiftning av nytt tak er avtalt å starte i april 2026.

Graveklubben

Det er nå installert nytt boss anlegg ut i Nygårdsgaten, foran nr. 63 som alle i sameiet skal bruke til kasting av boss.

Under gravingen i Nygårdsgaten informerte Graveklubben oss om at det kunne komme et pålegg fra Bergen Kommune om rørfornyng av avløpsrør fra kum ut i gaten og inn til vårt hus. Dette på grunn av alder på gamle avløpsrør. Pris var litt usikkert her, men er estimert til ca. kr. 75 000-100 000, med moms. Dette blir delt på 5 seksjoner. Vi har ennå ikke fått pålegg fra kommunen.

Ny strømkabel til hus.

Det er lagt ny strømkabel fra 80A til 125A inn til vårt hus pluss ny jording. Dette er betalt for. Vi fikk beskjed fra elektrikerens som utførte arbeidet med tilkobling av ny strømkabel

til hus om at vi kunne få et pålegg fra BKK om oppgradering av sikringsskap til hver eierseksjon etter arbeidet. Elektrikeren opplyste oss om at vi kunne bruke stigeledning som vi har i dag, som kunne oppgraderes til 100A. Det er ikke sikkert at det kommer pålegg fra BKK om oppgradering av sikringsskapet til hver eierseksjon. Dette må vi ta hvis det skulle komme noe pålegg fremover.

Branntiltak.

Vi har fått pålegg fra Bergen Brannvesen om tiltak som:

Maling av fellesgang med brannhemmende maling, ikke utført. Dette arbeide er planlagt utført i 2026. Det er avtalt i sameiet at hver eierseksjon maler utenfor for sin etasje.

Pris for brannhemmende maling er ukjent.

Det er og kommet et pålegg om at ytterdørene til hver eierseksjon skal være brann og røyktette. Vi har et utgangspunkt her i 2027. Dette er noe sameiet arbeider med om vi kan beholde de dørene vi har i dag eller de må skiftes ut. Pris på dette arbeide er ukjent i dag, men det må regnes med at dette kan bli dyrt. Vi undersøker her litt hva andre gamle bygårder har måtte gjøre med eldre doble dører. Pålegget berører ikke leilighet i underetasje.

Utførte arbeider.

Det kan bekreftes at det er utført reparasjon av takrenne over bakre altan, øvre altan av Bergen Taktekker & Blikkenslagservice AS.

Tetning av lekkasje ved vegg over altandør på øvre bakre altan av Dahle Mekaniske Verksted AS.

Inntak av strømkabel til hus og jording av Fag-Elektrikeren AS.

Bekjempelse av skadedyr er et fast årlig oppdrag med utsettelse av bokser i bakgård, avtale med Pelias.

Tetning med brannhemmende fugemasse fra felles trappeoppgang til leilighetene, samt tetting av luke til trappeoppgang øverst på loftet. Utført i 2023 som en del av pålegg fra branntilsynet.

Gjeld og formue.

Formue for sameiet er kr. 51565,10 pr. 31.12.2025.

Fremdriftsplan for punkter i tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen.

2026: Det skal males med brannhemmende maling i hele trappeoppgang/fellesgang. Dette deles på partene i sameiet.

2027: Hoveddører inn til 4 av leilighetene må røyktettes, dør og vindusfelt må oppgraderes iht byggforskblad 734.503 eller skiftes til nye branndører med klasse EI 2 3 -Sa 5 og vindusfelt med klasse EI 30. Disse utgiftene gjelder ikke leilighet i underetasje.

Pris her er ukjent, men vi snakker gjerne om ca. 100000 kr pr. leilighet.

Strømnettet inn til huset er oppgrader fra 80 A til 125 A. Det kommer en regning fra BKK for strømkabel som er installert. Pris ukjent, men den blir nok ikke høy.

Vi har valgt å ikke gjøre noe i sikringsskapene til hver leilighet før vi eventuelt får et pålegg fra BKK. Da er det snakk om oppgradering mot 125A som er lagt inn i huset. Vi kan bruke den stigeledning vi har i dag 80A som er oppgradert til 100A.

Prisene for oppgradering til hver leilighet er presentert tidligere fra Fag-Elektrikeren. Ved pålegg om oppgradering fra BKK kan pris bli justert noe opp siden det er en stund siden prisen ble gitt av Fag-Elektrikeren.

Sameiet Nygårdsgaten 61. Styreleder Anne Torill Solsvik.

Møte i Sameiet Nygårdsgaten 61

Mandag 29/9-2025 kl. 18.30.

Til stede

Brit Aksnes. Arild Sondre Sekse, Kristin Olset, Astrid Matland og Amira Matland, Anne Torill Solsvik.

Saker

Skiftning av tak

Bergen Fiber, Altibox

Rørfornyng ut i gaten, Olimb

Fremdriftsplan for punkter i tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen.

Oppgradering av strømmettet inn til huset.

Sameiet har besluttet å skifte hustaket til våre 2026. Vi har vært i kontakt med Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice AS som skal utføre arbeidet.

Pris for utskiftning av tak er kr 715900 med moms. Her må vi ta forbehold om det skulle dukke opp noe uventet underveis, som råte osv.

Totale kostnader ved utskiftning av tak blir delt med sameiebrøk.

1 Leilighet er 63 kvadratmeter boareal, 4 øvrige er A 76 kvadratmeter boareal. Totalt boareal 367.

Bergen Fiber blir installert hos alle de leilighetene som har takket ja til tilbudet.

Graveklubben er forsinket med gravingen ut i gaten foran huset vårt, dette i forbindelse med Bir sitt nye anlegg for buss avfall.

Det nærmer seg slutten på gravearbeidet i gaten, ny tid nå er oktober 2025.

Det vil komme et påbud fra kommunen etter at Graveklubben er ferdig med gravingen om rørfornyng fra kum ut i gaten og inn til husveggen vår. Pris her er estimert til 75000- 100000 kr. Dette deles på partene i Sameiet.

ÅRSMØTE I SAMEIET NYGÅRDSGATEN 61

Onsdag 5/2-2025 kl. 1800

Til stede

Alireza Savoji Soltani, Anne Torill Solsvik, Brit Aksnes, Arild Sondre Sekse.
Kristin Olset, Astrid Matland

Saker

Graveklubben

Fremdriftsplan branntilsyn, mangler som må rettes opp

Skifte av tak på huset

Graveklubben

Gravearbeid i gaten utenfor skal være ferdig etter påsken 2025.

Gjennomgang av utgifter i forbindelse med Graveklubben.

Det vil bli lagt ny oppgradert strømkabel inn til huset vårt, fra 80A til 125A.

For å redusere utgiftene er det bestemt å ikke skifte stigeledning for leilighetene våre nå, det vil si at vi kan oppgradere til 100A på den stigeledning vi har i huset. Dermed så slipper vi å oppgradere sikringsskapene til leilighetene med det første, vi venter med dette. Det kan komme et pålegg fra BKK senere, da må sikringsskapene oppgraderes.

Det vil komme en kostnad på selve strømkabel til huset vårt fra BKK, pris ukjent.

Pris på bytting av inntak jording	ca.	12000,- med mva.
-----------------------------------	-----	------------------

Inntak, montering	ca.	21000,- med mva.
-------------------	-----	------------------

Søknad til BKK kommer i tillegg, pris ukjent

Priser her skal deles på 5 parter.

Hvis det kommer et pålegg fra BKK om oppgradering av våre sikringsskap,

så komme disse prisene på hvert sikringsskap i tillegg.

Leilighet, Alireza Savoji Soltani	kr. 17800,-
Leilighet, Anne Torill Solsvik	kr. 2950,-
Leilighet, Brit Aksnes/A Sekse	kr. 17362,50
Leilighet, Kristin Olset	kr. 17362,50
Leilighet, Astrid Matland	kr. 4587,50

Priser er med moms.

Disse prisene må hver leilighet betale selv.

I forbindelse med oppgradering av arbeide i Nygårdsgaten vil det komme et pålegg fra kommunen om fornying av gamle avløpsrør. Dette er helt vanlig og naturlig av kommunen og kreve dette pålegget av så gamle rør.

Det er firma Olimb som kommunen bruker som skal utføre dette arbeidet.

Arbeidet blir utført på den måten at de går ned i kum i gaten og strekker en strømpe inn i avløpsrørene våres inn under huset vårt.

Det var vanskelig å estimere en pris på dette arbeide, men vi kan regne med en pris ca. 75.000-100.000,- med moms. Dette skal deles på 5 parter.

Fremdriftsplan for mangler etter branntilsyn fra Bergen Brannvesen.

Tetting med brannhemmende fugemasse fra felles trapperom til leilighetene, tette luke til trapperom øverst på loftet.

Dette er utført i 2023.

Male over med brannhemmende maling i fellesgang, plan utført i 2026.

Dette arbeidet må godkjennes. Pris på maling ukjent.

Røyktette dører inn til leiligheter fra felles trapperom, plan utført i 2027.

Dette kan bli en dyr kostnad, pris ukjent.

Ny vedtekt sameiget Nygårdsgaten 61 3. desember 2025

Gjeld korttidsutleige i sameiget:

Eit fleirtal i samlaget går inn for at me avgrensar korttidsleige til å ikkje overstiga seksti (60) døger i året. Tre av fem einingar godkjenner, som tilsvarar 2/3 av stemmene som skal til for at vedtaket er gyldig.

Underskrifter: Astrid Mathard

Bjart

Anne Torill Solbu

Innbetalt til felleskonto

Utgifter til Fag-Elektrikeren, inntak av ny strømkabel til hus, jording.

15/5-25 Brit Aksnes	7337,50
20/5-25 Anne Torill Solsvik	7337,50
22/5-25 Astrid Matland	7337,50
23/5-25 Alireza Savoji Soltani	7337,50
10/6-25 Kristin Olset	7337,50

Totalt innbetalt	36687,50
------------------	----------

Gjensidige, kundeutbytte for 2024, utbetalt 2025	4575,-
--	--------

HUSREGLER

Vis hensyn til andre naboer da det er veldig lytt i trappeoppgang.

Det er også svært lytt på bakaltan, så unngå å bruke disse om natten da dette forstyrrer naboer og nabolag.

Bakgården skal holdes ren, så ikke kast sigarettstumper, snus, ølbokser o.l. ned i bakgården fra altan. Dette gjelder også foran hovedinngangsdøren nede.

Trappevask

Det skal vaskes jevnlig fra sin etasje og ned til etasjen under.

Øverste etasje mot loft vaskes av øverste etasje ved behov. Leilighet i 2 etasje vasker nederst i fellesgang.

Det skal være fri ferdsel i trappeoppgangen og til boder på loft.

Angående boss

Det er kommet nytt bossnett utenfor i Nygårdsgaten 63 som vi skal bruke som boss nedkast. Dette er til restavfall, plast, metall og papp.

Det finnes også containere opp i Allegaten på Nygårdshøyden lengst mot sør som du også kan kaste metall, glass og plast. En container for matavfall.

Farlig avfall og annet boss som ikke går i returpunktet leveres til bil som kommer ved Grieghallen og henter, se info hos Bir om tidspunkter.

Snømåking av fortau utenfor hus.

Kommunen skriver ut bøter til husstander som ikke har måket fortauet. Snømåking av fortau tar beboerne i sameiet felles etter behov. Redskaper finnes nederst i fellesgang.

Dyrehold

Det er ikke ønskelig med dyr i sameiet som er til sjenanse og forstyrrer beboerne. Det er veldig lytt i huset.

Fellesutgifter 2025	57600,-
Kundeutbytte fra Gjensidige fra 2024 utbetalt 2025	4575,-
Kundeutbytte Sparebanken Norge	164,-
Inn på konto, betaling til Fag-Elektrikeren	36687,50
Totalt inn på konto	99026,50

Utgifter 2025	98207,50
Gebyrer	24,-
Totalt	98231,50

Inn på konto	99026,50
Utgifter	98231,50
	= + 795,-

Saldo pr 31.12.2024	50770,10
Saldo pr 31.12.2025	51565,10
	= - 795,-

26/1-2026 Anne Torild Soltau
 26/1-26 Brit Husev

Møte i Sameiet Nygårdsgaten 61

Mandag 29/9-2025 kl. 18.30.

Til stede

Brit Aksnes. Arild Sondre Sekse, Kristin Olset, Astrid Matland og Amira Matland, Anne Torill Solsvik.

Saker

Skiftning av tak

Bergen Fiber, Altibox

Rørfornyng ut i gaten, Olimb

Fremdriftsplan for punkter i tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen.

Oppgradering av strømmettet inn til huset.

Sameiet har besluttet å skifte hustaket til våre 2026. Vi har vært i kontakt med Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice AS som skal utføre arbeidet.

Pris for utskiftning av tak er kr 715900 med moms. Her må vi ta forbehold om det skulle dukke opp noe uventet underveis, som råte osv.

Totale kostnader ved utskiftning av tak blir delt med sameiebrøk.

1 Leilighet er 63 kvadratmeter boareal, 4 øvrige er A 76 kvadratmeter boareal. Totalt boareal 367.

Bergen Fiber blir installert hos alle de leilighetene som har takket ja til tilbudet.

Graveklubben er forsinket med gravingen ut i gaten foran huset vårt, dette i forbindelse med Bir sitt nye anlegg for buss avfall.

Det nærmer seg slutten på gravearbeidet i gaten, ny tid nå er oktober 2025.

Det vil komme et påbud fra kommunen etter at Graveklubben er ferdig med gravingen om rørfornyng fra kum ut i gaten og inn til husveggen vår. Pris her er estimert til 75000- 100000 kr. Dette deles på partene i Sameiet.

UTGIFTER 2025

3/1-25 Bergen Taktekker & Blikkenslager AS	
Reparasjon av renne over bak altan øverst.	3587,50
7/1-25 Gjensidige, forsikring hus.	21405,-
26/5-25 Fag-Elektrikeren AS	
Inntak av ny strømkabel til huset/jording.	36687,50
6/6-25 Dahle Mekaniske Verksted AS	
Tetting av lekkasje inntil vegg/altandør, øverste bak altan	5543,-
3/7-25 Gjensidig, forsikring hus.	23372,-
18/11-25 Pelias, skadedyr/bokser bakgård	7612,50
Totalt utgifter 2025	98207,50

B E G J Æ R I N G

T I L

BERGEN BYSKRIVEREMBETE

DAGBOKFØRT

09.FEB81 02973

BYSKRIVEREN I
BERGEN

OM OPPDELING AV EIENDOMMEN NYGÅRDSGATEN 61, BERGEN.

1. På eiendommen er det henhold til vedlagte tegninger oppført et bygg med underetasje og 4 boligetasjer, samt loft som tilsammen inneholder 4 leiligheter med utrom samt 1 forretningsenhet med utrom.
2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 5 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende enhet og utrom, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. En seksjonseier skal undertegne en sameieavtale med de øvrige eiere av overtatte seksjonsleiligheter. Senere eier av de overtatte eiendomsandeler er forpliktet til å vedta sameieavtalen som bindende for seg.
4. Tinglysingsgjenpart av denne begjæring, situasjonskart som viser bygningens plassering på tomten og etasjeplaner vedlegges.

Bergen, den 9. februar 1981.


.....
ARNE Veidung

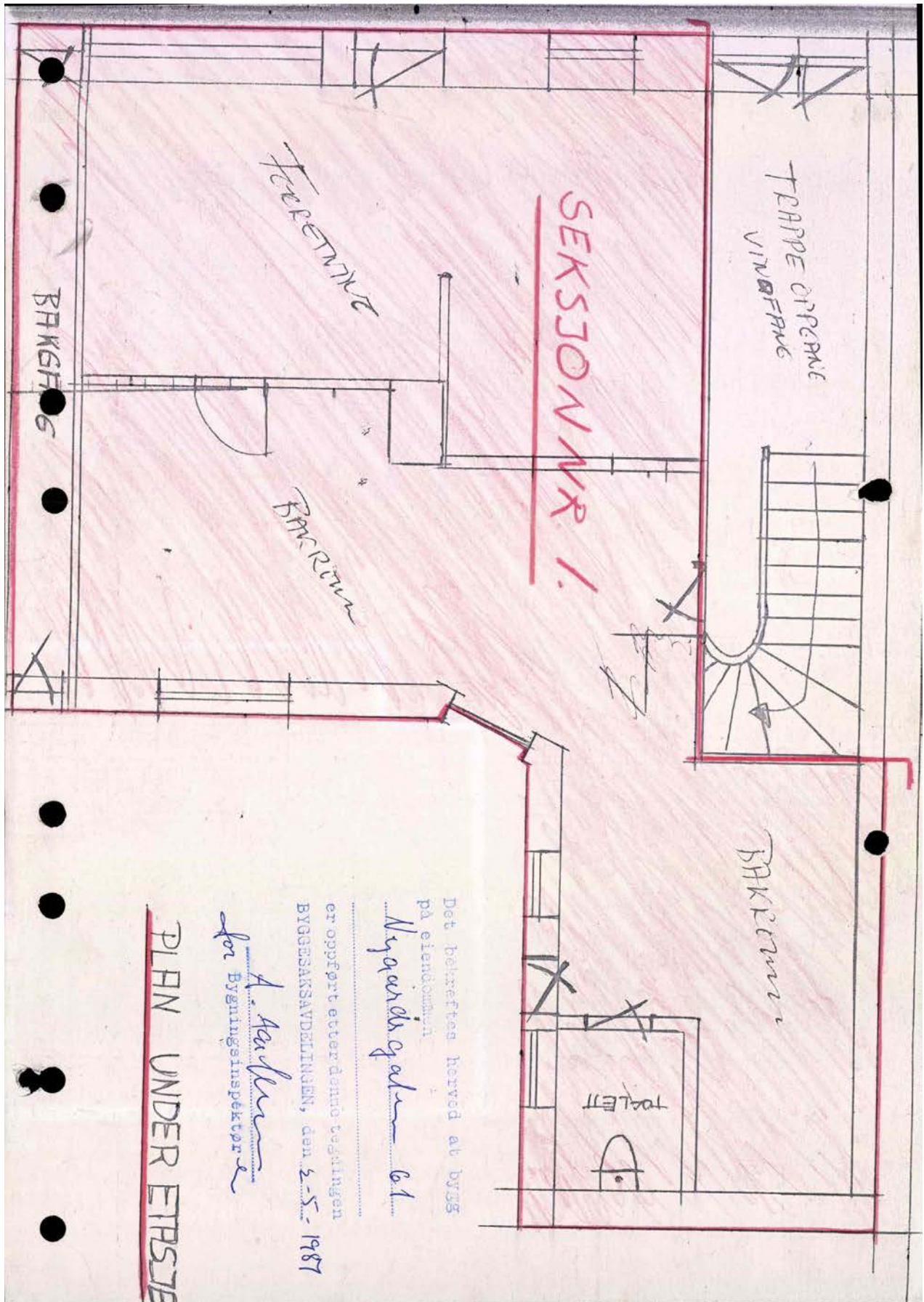
DAGBOKFØRT
09 FEB 81 02973
BYSKRIVEREN I
BERGEN

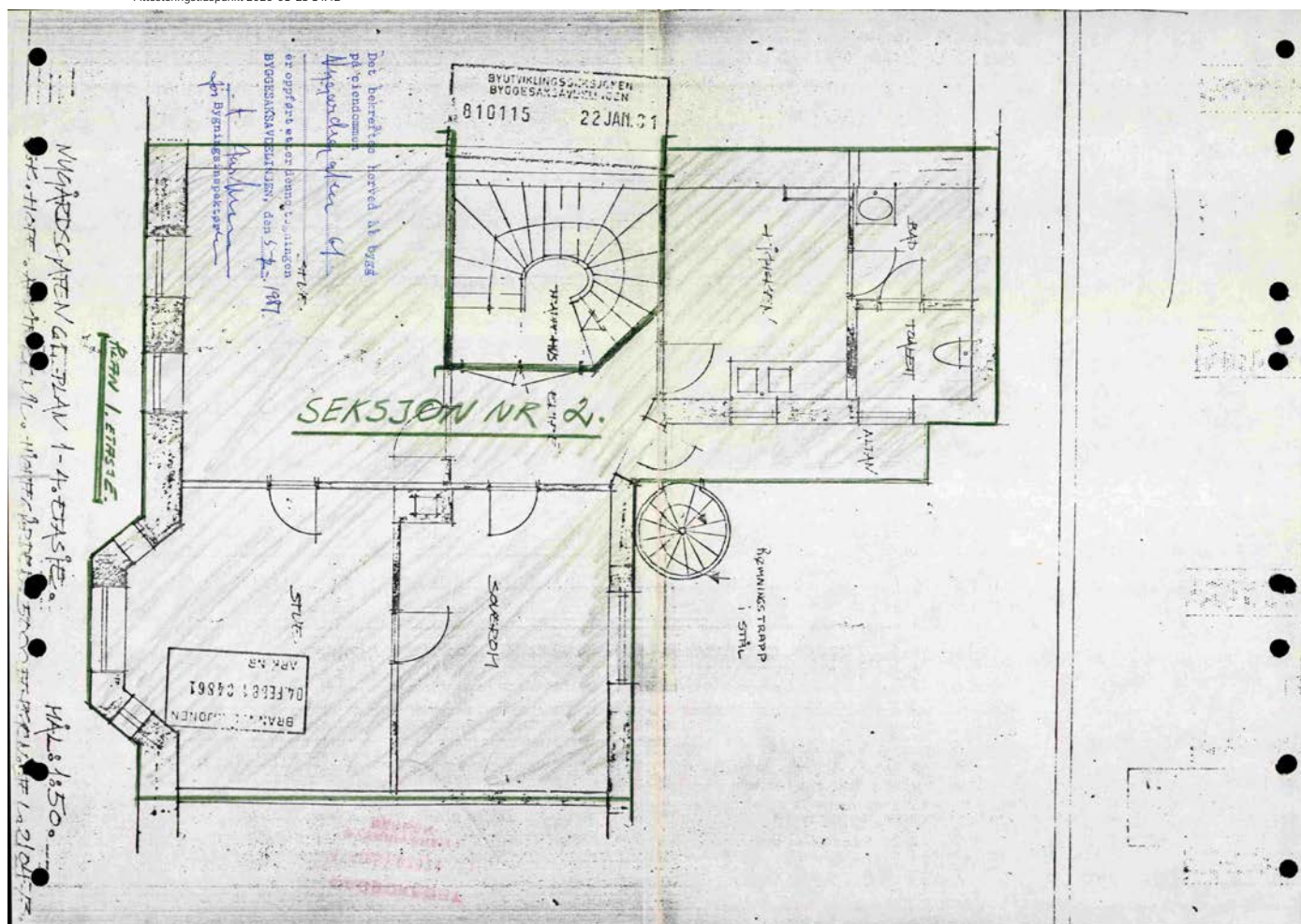
FORDELINGSLISTE
NYGÅRDSGÅTTEN 61, BERGEN.

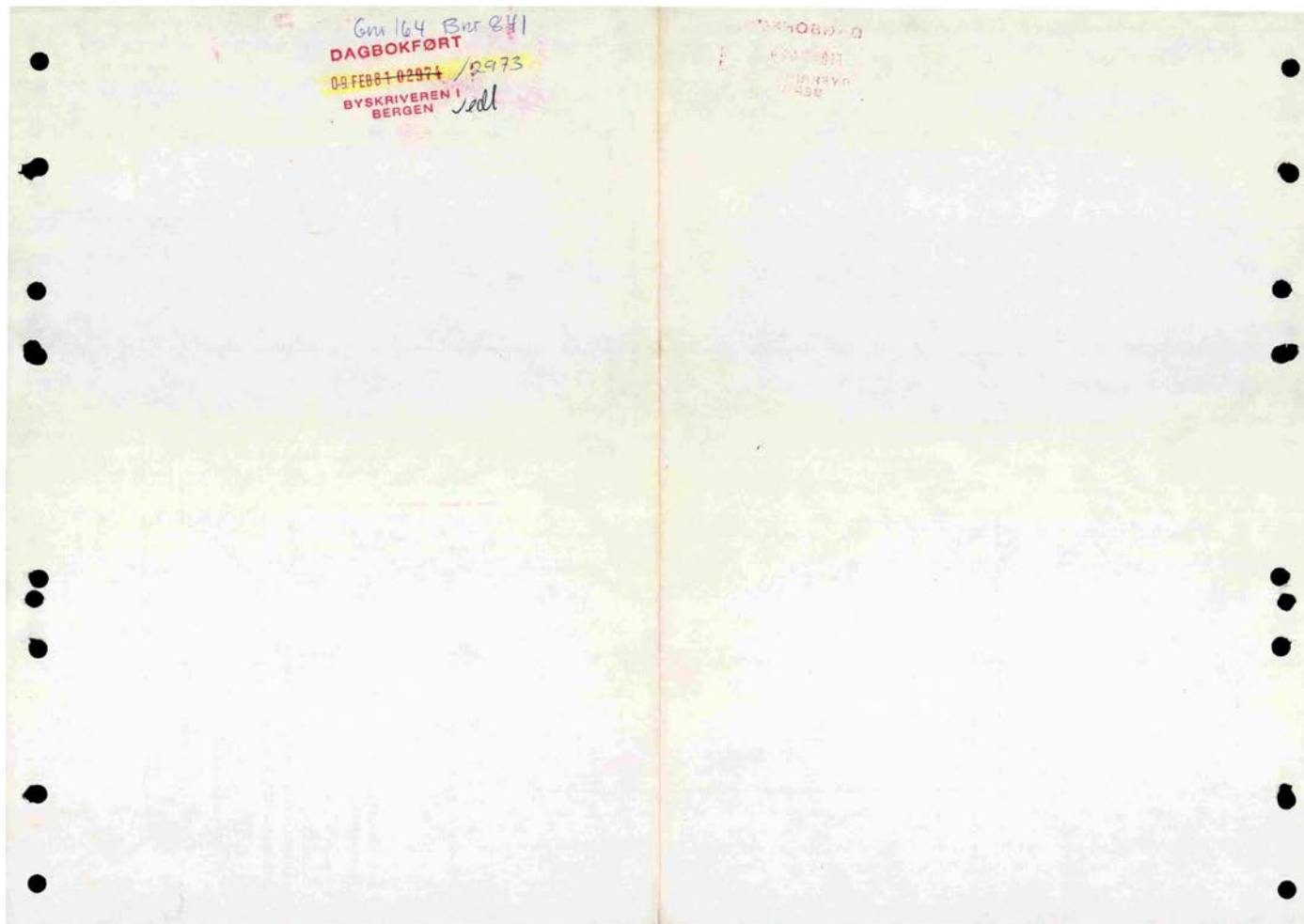
<u>Etasje:</u>	<u>Eier:</u>	<u>Innhold:</u>	<u>Lofts- bod:</u>	<u>Seksjon nr.:</u>	<u>Sameie- brøk:</u>
U. etg.	<i>Frue</i> Veidung	Forretningslokale, lagerrom og w.c.	5 og 6	1	1/5
1. etg.	<i>Frue</i> Veidung	3 rom, kjøkken, bad, w.c., entre	1	2	1/5
2. etg.	<i>Frue</i> Veidung	" " " "	2	3	1/5
3. etg.	<i>Frue</i> Veidung	" " " "	3	4	1/5
4. etg.	<i>Frue</i> Veidung	" " " "	4	5	1/5

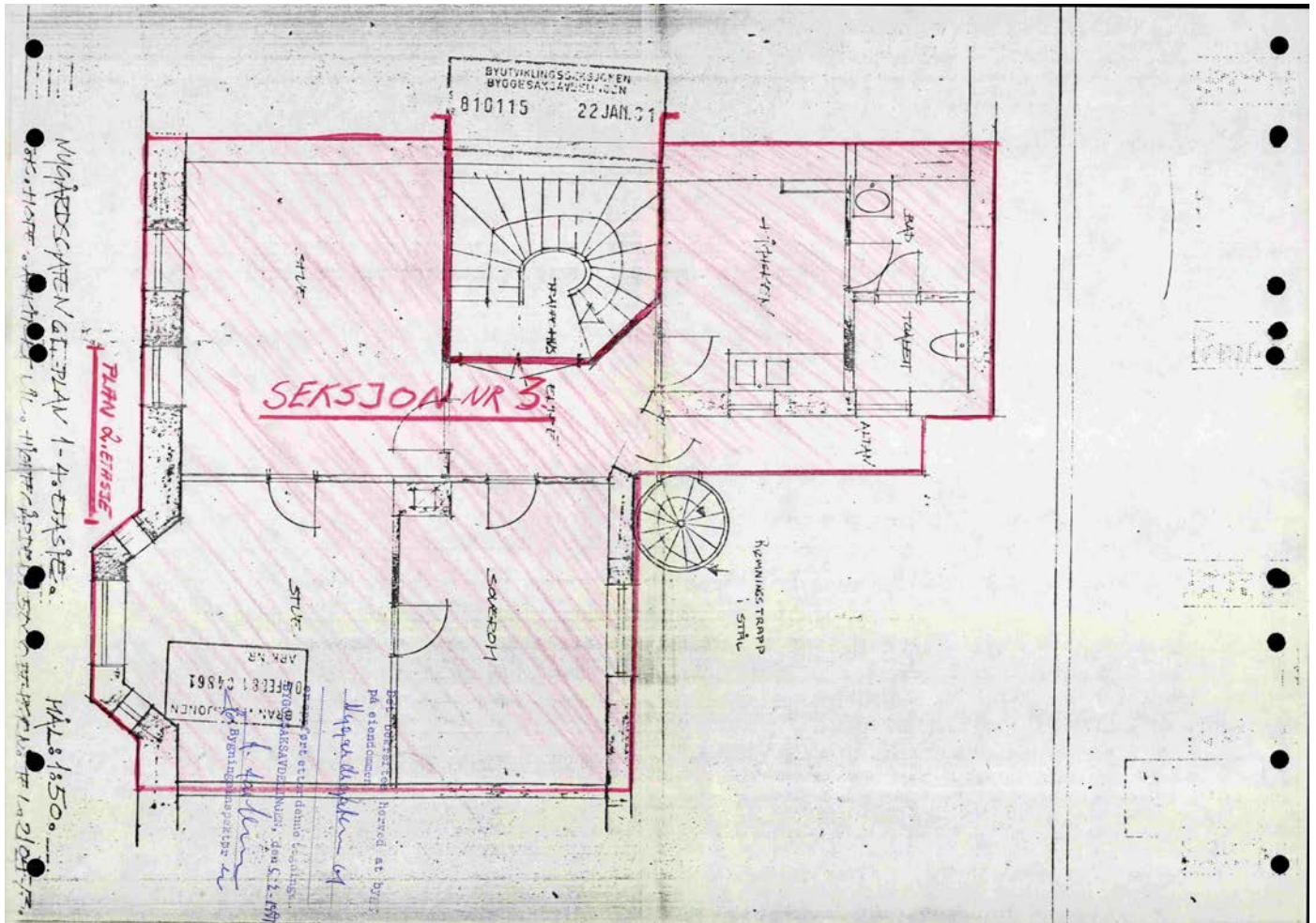
Bergen, 9. februar 1981.

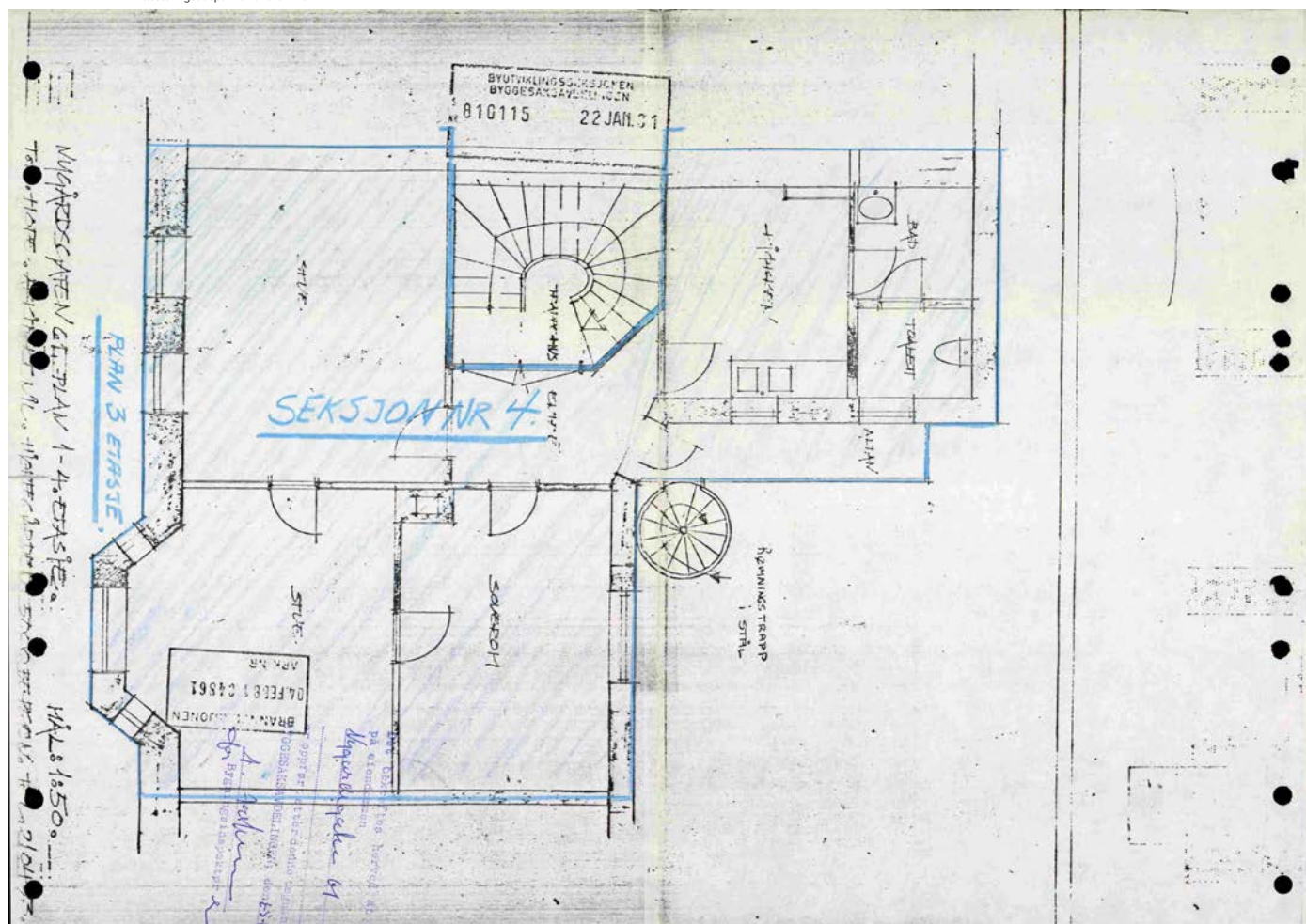
.....
Frue Veidung
.....

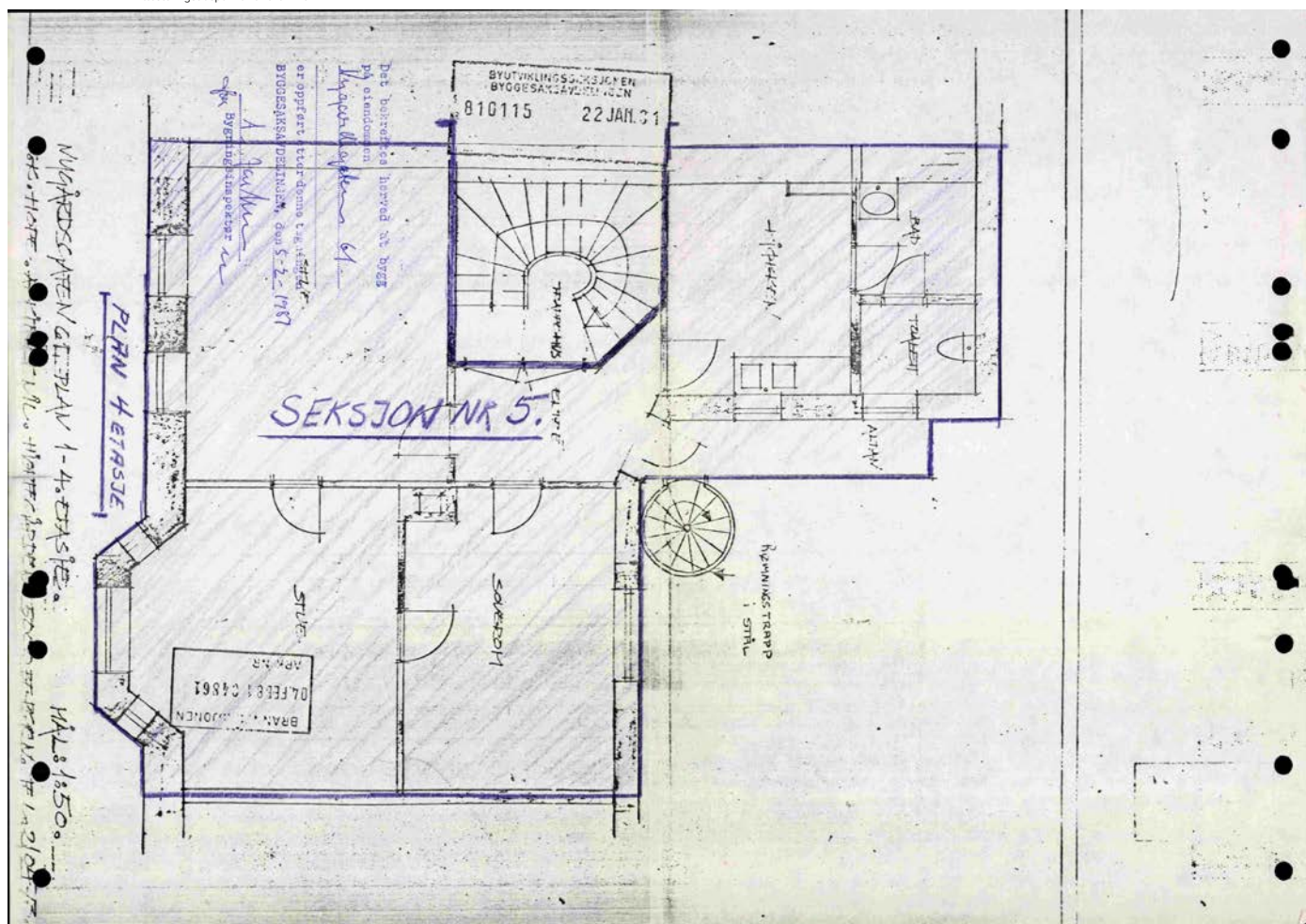


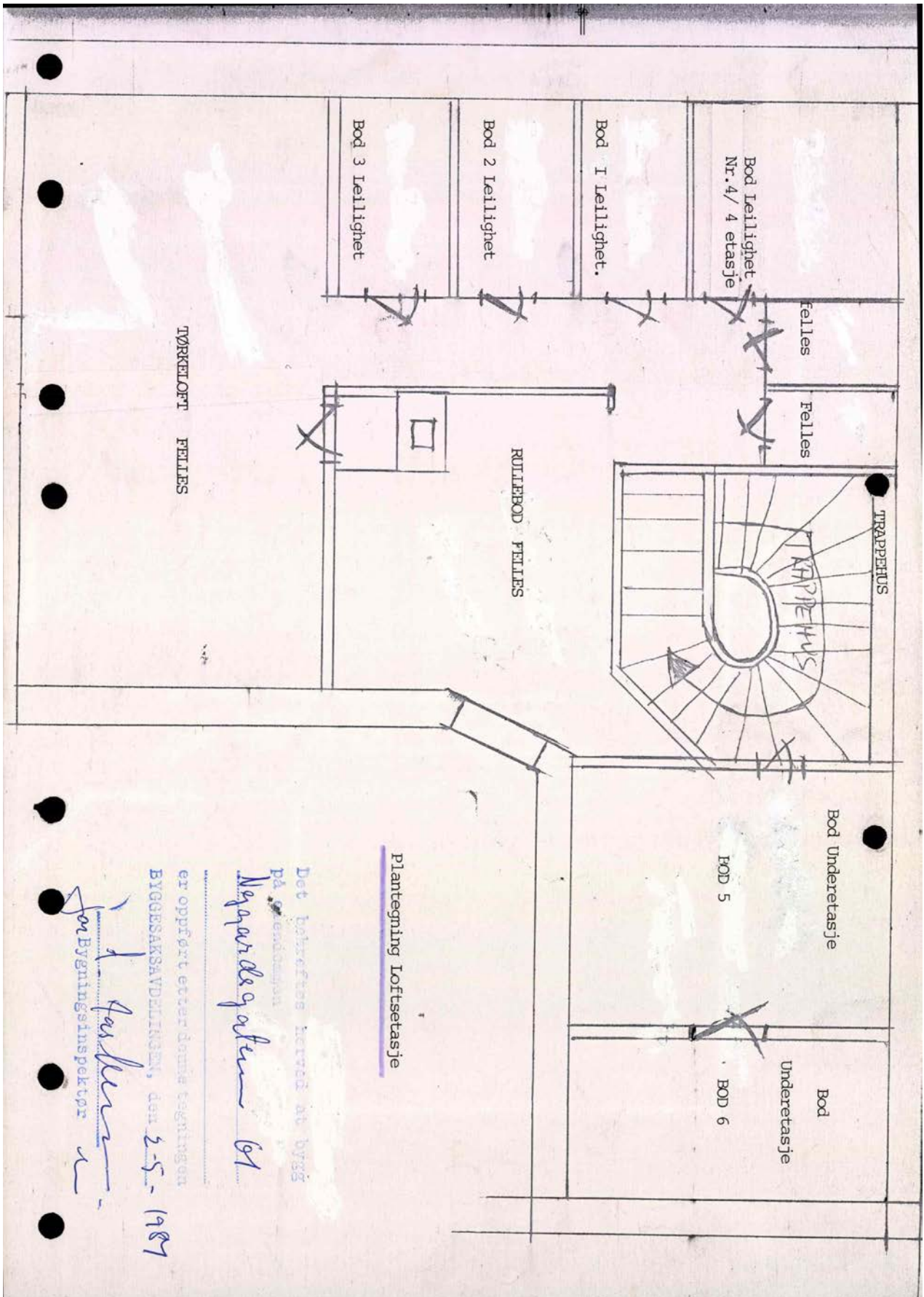












Plantegning Loftsetasje

Det bekræftes hermed at bygg
på ~~skisse~~ *skisse*
Byggesaksavdelingen
er oppført etter denne tegningen
BYGGESAKSAVDELINGEN, den 2-5-1987

For Bygningsinspektør
For Bygningsinspektør



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

Teiknestova i Alversund
Hillandsvegen 21
5911 ALVERSUND

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201212946/3	EBYGG-5210	200712
		KAHY		

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1

Eiendom : Gnr 164 Bnr 841
Tiltakets adresse : Nygårdsgaten 61
Tiltakets art : Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : Sameiet Nygårdsgaten 61

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om rehabilitering av rømningsforhold i bakgård til eiendommen Nygårdsgaten 61 grunnet rustskader. Det søkes om riving av eksisterende rømningstrapp med tilhørende konstruksjon til grunnplan og oppføring av ny i brannkvalifiserte materialer i vestre del av bygget i bakgård.

VEDTAK:

Tiltaket:

I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 gis tillatelse til riving av eksisterende rømningstrapp med tilhørende konstruksjon til grunnplan og oppføring av ny i brannkvalifiserte materialer i vestre del av bygget i bakgård.

Omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det vises til søknad med dokumentasjon mottatt 10.07.12.

Plassering:

Med hjemmel i pbl 29-4 godkjennes plasseringen som omsøkt.

Bygg- og anleggsavfall:

Sluttrapport skal leveres ved anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, jf SAK 10 § 8-1, fjerde ledd.

Gjennomføringsplan:

I gjennomføringsplanen skal alle relevante opplysninger knyttet til de ulike foretaks medvirkning i byggesaken fremkomme, jf SAK10 § 5-3.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl kapl 22:

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Ansv.omr./ tiltakskl:	Fagområde:
Teiknestova i Alversund	993783439	Lokal	SØK, PRO Tiltakskl 1	Bygningsutforming, konstruksjon
Dahle Mek. Verksted AS	989461346	Sentral	UTF Tiltakskl 1	Bygningskonstruksjoner

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:**Planstatus:**

- Reguleringsplan nr 8200000, Nedre Nygård Nord, vedtatt 27.06.1994. Boligformål.
- Kommunedelplan Sentrum, Kvartalbebyggelse Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris. Boligområde.
- Senterområde S1 i kommuneplanens arealdel.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Utforming/visuelle kvaliteter:

Etter plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:**Ferdigattest:**

Når tiltaket er ferdigstilt skal det anmodes om ferdigattest, jf. Pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. Byggesaksforskriften kap. 8.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tiden regnes fra endelig vedtak, det vil si fra klageinstansens vedtak der kommunens vedtak er påklaget. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Det vises til pbl §21-9.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

“Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak” er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201212946.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside: www.bergen.kommune.no/innsynpb

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6472 og e-postadresse: Karsten.Hoyheim@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Karsten Høyheim - saksbehandler

Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi:

Sameiet Nygårdsgaten 61, Nygårdsgaten 61, 5008 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 164, Bruksnr 841, Seksjonsnr 4	Kommune:	4601	Bergen
		Bydel:	2	Bergenhus
Adresse:		Grunnkrets:	144	Johannes Bruns gate
Veiadresse:	Nygårdsgaten 61, gatenr 14060	Valgkrets:	1	Bergen sentrum
(fra bruksenhet)	5008 Bergen	Kirkesogn:	7010101	Bergen domkirke
Oppdatert:	29.11.2019	Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/5
Arealkilde:				Areal felles tomt:	128,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/164/841	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/164/841/0/1	0,0
			Mottaker	4601/164/841/0/2	0,0
			Mottaker	4601/164/841/0/3	0,0
			Mottaker	4601/164/841/0/4	0,0
			Mottaker	4601/164/841/0/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nygårdsgaten 61	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	400,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	400,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1898
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	139280725			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		80,0		80,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02	1		80,0		80,0				
H03	1		80,0		80,0				
H04	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 23.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 164 Bruksnr.: 841 Seksjonsnr.: 4

Adresse: Nygårdsgaten 61, 5008 BERGEN

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00164-0841-0000-004
Eiendommens adresse	Nygårdsgaten 61
Eier	Kristin Olset , Nygårdsgaten 61 , 5008 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2448270KR	0.0026	6 365,00	1 591,25
Abonnementsgebyr vann	400m2	7.71	616,80	155,46
Stipulert mengde vann	520m3	11.44	1 189,76	299,88
Abonnementsgebyr avløp	400m2	10.62	849,60	214,14
Stipulert mengde avløp	520m3	15.64	1 626,56	409,98
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Brukerpåslag nedgravde fellesløsnin	1 pr enhet	505.76	505,76	126,44
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			14 123,63	3 539,69
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

23.01.2026 13:28:09



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Bygg Prosjekt AS
Postboks 53
5899 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

199820016/22
RUBI

Emnekode

BYG - 5210

Dato

14.09.2005

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 164	Bnr 841
Tiltakets adresse	Nygårdsgaten 61
Tiltakets art	Bruksendring til bolig
Tiltakshaver	HELGHEIM HENRY

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 09.09.05.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 199820016.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen


Hans Frugård
seksjonsleder


Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 199820016

Side 1 av 1

BERGEN KOMMUNE
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

ALVERSUND 04.06.2012

Søknad om løyve i eitt trinn – Riving av eksisterande rømningstrapp og oppføring av ny rømningstrapp på Gnr 164 - Bnr 841 – Nygårdsgaten 61.

Sameiet Nygårdsgaten 61 har behov for å rehabilitere rømningstrapp og svalgangar i bakgården på bygården Nygårdsgaten 61. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, og Teiknestova i Alversund søker om ansvarsrett som ansvarlig søker for tiltaket.

Sameiet Nygårdsgaten 61 sendte i mars inn søknad om tiltaket, saksnummer 201204820. Vi har for ordens skyld sendt inn ny komplett søknad, og ikke supplert denne søknaden.

Innhold:

1. Oversendelsesbrev.
2. 5174 – Søknad om løyve til tiltak
3. 5175 – Opplysninger om tiltaket sine ytre rammer og bygningsspesifikasjon
4. Kvittering for nabovarsel
5. – 10. Postkvitteringer
11. Naboliste
12. Redegjørelse ved nabovarsling
13. Situasjonsskart
14. – 19 Plantegninger – 1. – 5. etasje
20. Snitt A-A
21. Snitt 1-1
22. Fasade mot nordvest
23. Fasade mot Sørvest
24. Eksisterende typisk plan
25. Eksisterende fasader nordvest
26. Eksisterende fasade sørvest
27. Redegjørelse arkitektonisk utforming
28. 5181 - Søknad om ansvarsrett - Teiknestova i Alversund
29. – 31. 5159 – Vedlegg til søknad om ansvarsrett, der søker ikkje har sentral godkjenning
33. 5160- Referanseprosjekter
34. Kontrollerklæring
35. 5181 – Søknad om ansvarsrett – Dahle Mekaniske Verksted as
36. Gjennomføringsplan

Vi viser til plan- og bygningsloven §21-3 andre avsnitt :»Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet.» Vi ber om fritak fra nabovarsling for Bybanen AS, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og

Kryddergården borettslag og Jan Wilhelmsen. Ettersom tiltaket i sin helhet ligger i en lukket bakgård, vil ikke vegmyndigheter eller nabokvartalet bli vesentlig berørt av tiltaket. I den grad gaterommet vil bli berørt i forbindelse med inntransport av bygningsdeler vil veimyndigheter bli separat varslet om dette.

To nabovarsel som er sendt rekommandert ble ikke hentet.

Tiltakshaver har nabovarslet tiltaket før ansvarlig søker kom inn i prosessen. Kvittering for nabovarsel er på eget vedlegg, ikke påført gjenpart av nabovarsel. Tiltakshaver har krysset av for at det søkes om dispensasjon for tiltaket, dette er ikke tilfelle. Vi vil likevel hevde at nabovarslet inneholder de nødvendige opplysninger for at naboene skal kunne ta stilling til tiltaket, og opplever nabovarslet som tilstrekkelig.

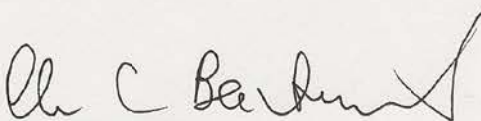
Tiltaket er avgrenset til tiltak i gårdsrommet. Vi har på det grunnlag ikke sett behov for opptegning av fasade mot gaten, eller en komplett opptegning av alle innvendige planer og snitt i bygget.

Ettersom utnyttelsesgrad ikke er påført i reguleringsplanen, er det ikke oppgitt andre areal i blankett 5175 enn endring i bebyggd areale.

Vi håper på positiv saksbehandling!

--

Med vennlig hilsen



Ole Christian Børtveit

TEIKNESTOVA I ALVERSUND

Søknad om løyve til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-1

☐ Rammeløyve☒ Eitt-trinns søknadsbehandlingOppfyllest vilkåra før 3 vekers saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd? ☒ Ja ☐ Nei**Søknad om ansvarsrett før ansvarleg søker**Ligg det føre sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom nei, legg byggblankett 5159 ved.

Har tiltaket samband med eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, skal samtykke innhentast frå Arbeidstilsynet før igangsetjing av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Har tiltaket samband med byggverk bygd før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, skal utsegn frå fylkeskommunen ligg føre før igangsetjing av tiltaket.

Opplysningar gjeve i søknad eller vedlegg til søknad, herunder oppretting eller endring av matrikkeleining, vert registrert i matrikkelen.

Søknaden gjeld		
Eigedom/ byggjestad	Gnr. 164 Bnr. 842 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bustadnr. Kommune BERGEN	
	Adresse Nygårdsgaten 61 Postnr. 5008 Poststad BERGEN	
Planlagt bruk/føremål	☒ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Garasje ☐ Anna: Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2) 146	
Tiltaket sin art pbl § 20-1 (fleire kryss mogleg)	Nye bygg og anlegg ☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentleg terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg ☒	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☒ Fasade
		☒ Konstruksjon ☒ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk ☐	Bruksendring ☐ Vesentleg endring av tidlegare drift
	Riving ☐	Heile bygg *) ☒ Delar av bygg *) ☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installas.**) ☐	Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av bruks-eining i bustad ☐	Oppdeling ☐ Samanføyning
	Innhegning, skilt ☐	Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Oppretting/endring av matrikkeleining ***) ☐	Grunneigedom *) ☐ Anleggseigedom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring
	*) Byggblankett 5175 fyljast ut og leggjast ved. (Vedlegg gruppe A) **) Gjeld kun når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak. ***) Unntaka frå krav om ansvarsrett. Behandlast etter matrikkellova. Registrert eigar underskriv i feltet for tiltakshavar.	

Vedlegg			
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknad (grunningjeving/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader)	C	1 - 8	☐
Situasjonsplan, avkjøysleplan bygning/eigedom	D	1 - 1	☐
Teikningar	E	1 - 9	☐
Utgreling/kart	F	1 - 1	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 8	☐
Bustadspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☐
Utsegn/vedtak frå anna offentleg myndigheit	I	-	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☐
Anna vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift	
Ansvarleg søker stadfester at helle tiltaket beleggjast med ansvar, og dekkjer krava i samhøve med plan- og bygningsloven. Ein er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap.32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det gjevast urette opplysningar.	
Ansvarleg søker for tiltaket	Tiltakshavar
Føretak TEIKNESTOVA I ALVERSUND Org.nr. 993 783 439	Namn Sameiet Nygårdsgaten 61 v/ Anne Torill Solsvik
Adresse Hillandsvegen 21	Adresse Nygårdsgaten 61
Postnr. 5911 Poststad ALVERSUND	Postnr. 5008 Poststad BERGEN
Kontaktperson Ole Christian Børtveit Telefon 48 10 58 52 Mobiltelefon 48 10 58 52	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post ole.bortveit@gmail.com	E-post ato-sds@online.no Telefon (dagtid) 92063399
Dato 9/7-2012 Underskrift Ole Christian Børtveit	Dato 20/6-2012 Underskrift Anne Torill Solsvik
Gjentakast med blokkbokstavar OLE CHRISTIAN BØRTVEIT.	Gjentakast med blokkbokstavar ANNE TORILL SOLSVIK

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskriving av korleis tiltaket oppfyller byggesaksreglane, planreglane og planvedtak etter plan- og bygningslova (pbl) innfor angjevne områder

Opplysningane gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	164	841					BERGEN
	Adresse				Postnr.	Poststad	
	Nygårdsgaten 61				5008	BERGEN	

Førehandskonferanse	
Pbl § 21-1	Er førehandskonferanse avhelde ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fråvik frå TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkjast dispensasjon frå reglane i: (grunngeving før dispensasjon gjevast på eget ark)		Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtektar/forskrifter til pbl	B –
Pbl § 31-2	Det søkjast om fråvik frå TEK for eksisterande byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Utgjeing i eget vedlegg		B –

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldande plan					
	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Busetnadsplan					
	Namn på plan					
	BERGENHUS. NEDRE NYGÅRD NORD					
	Reguleringsføremål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/busetnadsplan - beskriv					
	BOLIGER					
		Vel aktuell kolonne iht. reikneregul angjeven i gjeldande plan*				
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
	a. Grad av utnytting iht. gjeldande plan	%	m ²	%	m ²	IKKE OPPGITT
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneigedom**	m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkjast frå iht. reikneregul	–	m ²	–	m ²	
	d. Ev. areal som leggjast til iht. reikneregul					+
	e. Reikna tomteareal (b – c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	=
Grad av utnytting	Arealbenevning	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Reikna maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	g. Areal eksisterande busetnad	m ²	105 m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal ny busetnad	+	4 m ²	+	m ²	+
	i. Parkeringsareal	+	m ²	+	m ²	+
	j. Sum areal	=	109 m ²	=	m ²	=
	Reikna grad av utnytting (jf. e. og j.)***	%	m ²	%	m ²	
	* Skal reikna grad av utnytting skje etter annan regel, beskriv nærare					Vedlegg nr.
	** Dersom areal i rad b ikkje er framkomma av målebrev, beskriv nærare					D –
	*** Syn ev. underlag for reikning av grad av utnytting i vedlegg					D –
Plassering av tiltaket	Kan høgspent kraftline vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr.
	Dersom ja, må avklaring med berørt rettighetshavar verte dokumentert					Q –
	Kan vass og avlaupsleidningar verte i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr.
	Dersom ja, må avklaring med berørt rettighetshavar verte dokumentert					Q –

Bygningsopplysningar som først i matrikkelen								
Oppgje alltid:	m² BYA	m² BRA			Tal på brukseiningar			Tal på etasjar
		Bustad *	Anna **	I alt	Bustad	Anna	I alt	
Eksisterande					5		5	5 (Etter at tiltaket er gjennomført)
Ny					0		0	
Sum					5		5	

Reglar for arealmåling, sjå føringsinstruks for matrikkelen.

* Garasje reiknast som areal når den er ein del av bustadbygningen.

** Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal areal alltid fyllast ut.

Næringsgruppekode	Oppgje kode for kva næring bruken av bygningen tilhøyrar. Bygningar som nyttast til fleire føremål skal kodast etter den næringa som opptek størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal nyttast kun når heile bygningen nyttast som bustad.
Næringsgrupper – gyldige kodar A Jordbruk og skogbruk B Fiske C Bergverksdrift og utvinning D Industri E Kraft og vassforsyning F Bygging- og anleggsverksemd G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og hushaldsapparat H Hotell- og restaurantverksemd I Transport og kommunikasjon J Finansiell tenesteyting og forsikring K Eigedomsdrift, forretningsmessig tenesteyting og utleigeverksemd L Offentleg forvaltning M Undervisning N Helse- og sosialtenester O Anna sosiale og personlege tenester Q Internasjonale organ og organisasjonar X Bustader Y Fritidseigedomar (hytter), garasjar for private og anna som ikkje er næring.	

Krav til byggjegrunn (pbl § 28-1)			
Skal byggverket plasserast i område med fare før:			
Flaum (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasserast i flaumutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, angje sikkerheitsklasse:	☐ F1 (lita konsekvens og venteleg lågare enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og venteleg lågare enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og venteleg lågare enn 1/1000 år)
			Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasserast i skredutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, angje sikkerheitsklasse::	☐ S1 (lita konsekvens og venteleg lågare enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og venteleg lågare enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og venteleg lågare enn 1/5000 år)
			Vedlegg nr. F –
Anna natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –	

Tilknytning til veg og leidningsnett			
Tilkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gjev tiltaket ny/endra tilkomst?	Tomta har tilkomst til fylgjande veg som er opparbeidd og open for almann ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☒ Riksveg/fylkesveg Er avkøyringsløyve gjeve? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkøyringsløyve gjeve? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vass-forsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta	☒ Offentleg vassverk ☐ Privat vannverk ☐ Beskriv	
	☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn	Vedlegg nr. Q –	
	Dersom vassstilførsel krev tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annans grunn, ligg det føre rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avlaup pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta	☒ Offentleg avlaupsanlegg ☐ Privat avlaupsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☒ Nei Ligg det føre utslippsløyve? ☐ Ja ☐ Nei	
	Dersom avlaupsanlegg krev tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annans grunn, ligg det føre rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
	Vedlegg nr. Q –		
Overvatn	Takvatn/overvatn først til: ☐ Avlaupssystem ☐ Terreng		

Lyfteinnretningar		
Er det i bygningen lyfteinnretningar som omfattast av TEK10?:	Søkjast det om slik innretning installert?:	Dersom ja, sett X
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	☐ Heis ☐ Trappeheis eller lyfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullande fortau



Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 164	Bnr. 841	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommen sin adresse Nygårdsgaten 61			
Postnr. 5008	Poststad Bergen		
Kommune Bergen			
Eigar/festar Sameiet Nygårdsgaten 61			

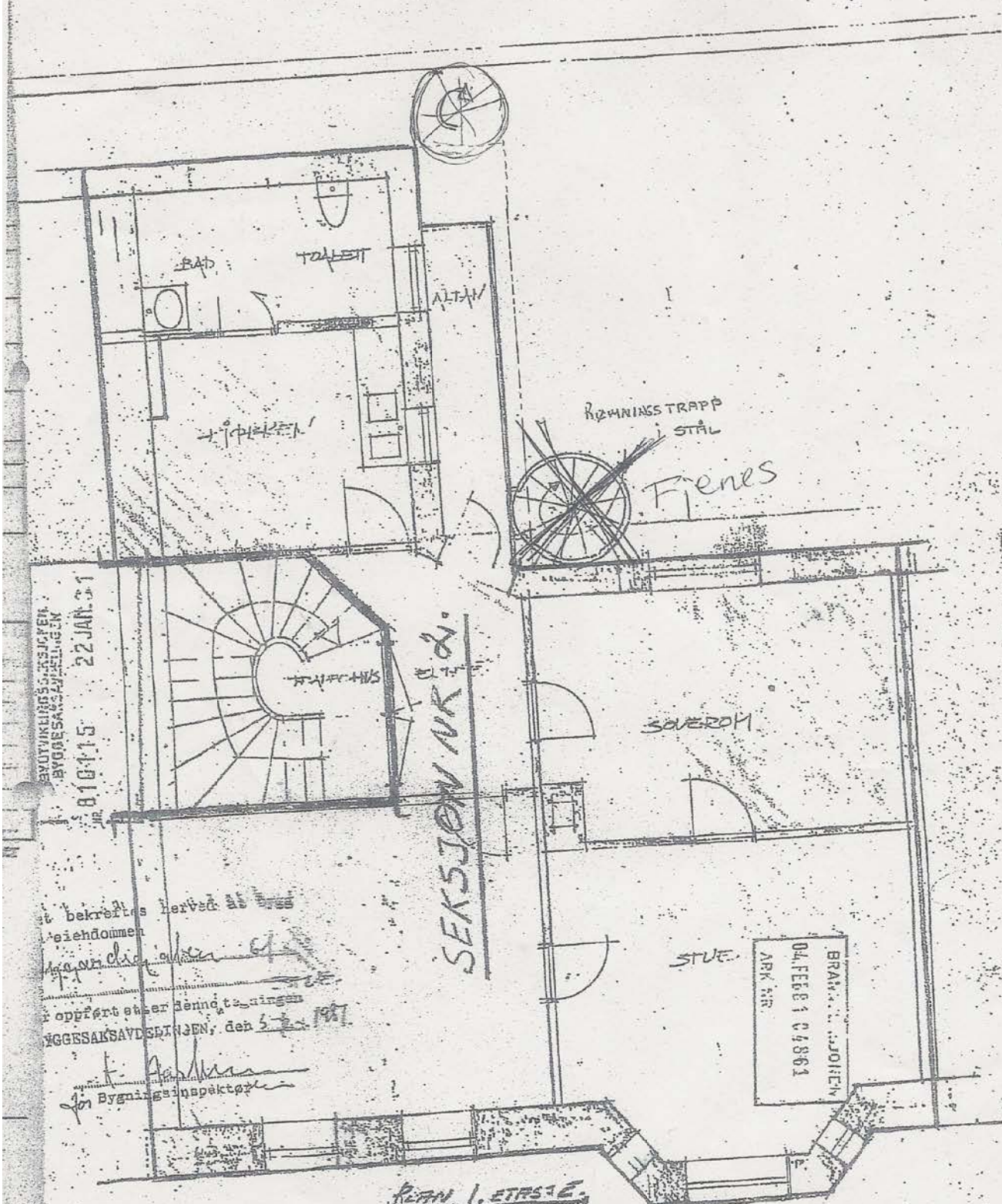
Det varslet med dette om			
Søknad om tiltak som krever løyve etter plan- og bygningsloven § 20-1			
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Skilt	☐ Egedomsdeling eller bortfeste	☐ Innhegning mot veg	☒ Anna Bruksendring
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2			
☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		☐ Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	
Mindre tiltak til bygd eiendom			
☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Antennesystem	☐ Skilt/reklame	☐ Anna pbl § 20-2 bokstav d
☐ Frittliggende bygning (ikkje bustadferemål) < 70 m ²		☐ Bruksendring (frå tilleggsdel til hovuddel og motsett)	
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
☒ Dispensasjon			

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld
Utbedring av rømningsvei, se vedlegg 1 stk tegning.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel			
Eventuelle merknader må vera kome til ansvarleg søkjar/tiltakshavar innan 2 veker etter at dette varselet er sendt.			
Ansvarleg søkjar/tiltakshavar		Kontaktperson	
Namn Sameiet Nygårdsgaten 61		Namn Anne Torill Solvik	
Besøksadresse Nygårdsgaten 61		E-post	
Postadresse		Telefon	Mobil
Postnr. 5008	Poststad BERGEN		
Søknaden kan sjåast på heimeside: www.bergen.kommune.no			
Merknader sendast:	Namn	Postadresse	
	Postnr. Poststad	E-post	

Vedlegg			
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Kopi av søknad om løyve til tiltak			☒
Dispensasjonssøknad (grunngjeving/vedtak) (pbl kap. 19)	B		☒
Situasjonsplan, avkjørsleplan	D		☐
Teikningar (snitt og fasade)	E	1 - 1	☐
Anna vedlegg	Q	1 - 1	☐

Underskrift		
Stad BERGEN	Dato 13/4-2012	Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar <i>Anne Torill Solvik</i>
		Gjentakast med blokkbokstavar ANNE TORILL ANNE TORILL SOLSVIK SOLSVIK



BYOTVINKINGSTASJEN
BYGDESAMFUNDEN
810115 22 JAN 31

t bekræftes herved at disse
 siesdommen
Major die oven
 r opført efter den påtegningen
 TEGNESAKSBEDELTJEN, den 5. febr. 1947
 f. Andersen
 for Bygningsspektoren

PLATE I. ETASIE.

NYGÅRDSÅFEN GÅ-PLAN 1-4. ETASJE

HAL: 1:50.

Bergen 13/4-2012

Nygårdsgaten 61 vil utbedre rømningsvei på baksiden av huset, da denne er svært dårlig. Gammel rømningsvei blir tatt ned og erstattet med ny. Ny rømningsvei blir satt opp på samme sted, men denne blir noe utbedret. Rømningsvei blir utvidet i lengde med ca 1 m helt til enden av huset og utvidet i bredde med ca 50cm. Dagens vindeltrapp fjernes der den står i dag og erstattes med ny på enden av rømningsvei.

Sameiet Nygårdsgaten 61



NABOVARSELLISTE

Adresse: NYGÅRDSGATEN 61

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø Gnr/Bnr/Fnr: 164/841/0

Etat for byggesak og private planer

BERGEN KOMMUNE

Dato: 13.04.2012

Side:1

✓164/1325/0	H	HANS TANKSGT 10 A AS	C/O KARI ROSVOLD, Sædalssvi	5099 BERGEN
✓164/1333/0-1	H,B	THORKILDSSEN KAI ARNOLD	HANS TANKS GATE 10 B	5008 BERGEN
✓164/1333/0-2	H,B	LENDE JOHN	SKOGSVEIEN 4	4355 KVERNALAND
✓164/1333/0-2	H,B	LENDE MARION	SKOGSVEIEN 4	4355 KVERNALAND
✓164/1333/0-3	H,B	FLODMO JOHN THEODOR	JOHANNES BRUNS GATE 2	5008 BERGEN
✓164/1333/0-4	H,B	BLAKSETH ANDERS L	JOHANNES BRUNS GATE 2	5008 BERGEN
✓164/1333/0-4	H,B	RØNNING HELENA	JOHANNES BRUNS GATE 2	5008 BERGEN
✓164/1333/0-5	H,B	MICHELTSEN RONNY	JOHANNES BRUNS GATE 2	5008 BERGEN
✓164/1333/0-6	H,B	TOTLAND KENNETH HELGE	JOHANNES BRUNS GATE 2	5008 BERGEN
✓164/1335/0-1	H,B	GJERLØW LIV JORUNN	STOKKEDALS LIEN 55	5155 BØNES
✓164/1335/0-1	H,B	VASSTRAND EIRIK	STOKKEDALS LIEN 55	5155 BØNES
✓164/1335/0-2	H,B	HUNDSTAD ANNA	EINAR SPANGS VEI 5 A	4513 MANDAL
✓164/1335/0-2	H,B	HUNDSTAD DAG	JOHANNES BRUNS GATE 4	5008 BERGEN
✓164/1335/0-2	H,B	JOHANNESSEN ØYSTEIN	EINAR SPANGS VEI 5 A	4513 MANDAL
✓164/1335/0-3	H,B	BERSVENDSEN ULRIK BØ	BAGLERGATEN 10	5032 BERGEN
✓164/1335/0-3	H,B	LORANGE HENRIK HEYERDAHL	BAGLERGATEN 10	5032 BERGEN
✓164/1335/0-4	H,B	OPSAHL JULIE ANETT T.	JOHANNES BRUNS GATE 4	5008 BERGEN
✓164/1335/0-5	H,B	RUSTAD NORA MARGRETHE	TAMBARSKJELVES GATE 6	5523 HAUGESUND
✓164/1335/0-5	H,B	STAVELAND JOHN TERJE	TAMBARSKJELVES GATE 6	5523 HAUGESUND
✓164/1337/0-1	H,B	STAKKESTAD JACOB ANDREAS	KLEIVANE 14	5538 HAUGESUND
✓164/1337/0-2	H,B	NILSEN GUNNLAUG	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-3	H,B	SANDVEN JON SIVERT	TOLOLIA 51	5600 NORHEIMSUND
✓164/1337/0-3	H,B	SANDVEN SONJA	TOLOLIA 51	5600 NORHEIMSUND
✓164/1337/0-4	H,B	LØKEN KARI	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-5	H,B	BERGH TOVE	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-6	H,B	HØYLAND SVEN-OLAV	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-7	H,B	SÆVIG BRITT INGUNN WEE	BØNESHEIEN 130	5154 BØNES
✓164/1337/0-7	H,B	SÆVIG JAN EDVARD	BØNESHEIEN 130	5154 BØNES
✓164/1337/0-7	H,B	SÆVIG MARIANNE	SANDEFJORDGATA 3 E	0464 OSLO
✓164/1337/0-8	H,B	DOBSON JOHN STEIN	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-8	H,B	SANDMO INGER SVERDRUP	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-9	H,B	AASGAARD GUDMUND	JOHANNES BRUNS GATE 6	5008 BERGEN
✓164/1337/0-10	H,U	AHMEDOV AYAZ AHMED OGLU	U JEDLICKOVA USTAVU 1, PRAH	
✓164/1337/0-10	H,B	DSJAFAROVA MANZAR ZAKIR K	HAUGEVEIEN 9 A	5005 BERGEN
164/787/0	KE	BYBANEN AS	POSTBOKS 7900, Hordaland Fy	5020 BERGEN
164/787/0	AE	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	POSTBOKS 7900	5020 BERGEN
164/787/0	KE	STATENS VEGVESEN REGION VEST	ASKEDALEN 4	6863 LEIKANGER
✓164/842/0-1	H,U	ELLINGSEN GUSTAV FREDRIK	112C BATTERSEA RISE, SW11 1	
✓164/842/0-2	H,B	EIDE LINDA	NYGÅRDSGATEN 63	5008 BERGEN
✓164/842/0-3	H,U	GEISLER GISELA GERTRUD	POSTBOKS 323, 1002 TUNIS	
			1606 FREDRIKSTAD	

Sameiet Nygårdsgaten 61
c/o Anne Torill Solsvik
Nygårdsgaten 61
5008 BERGEN

Org.nr. NO 832554332 MVA Foretaksregisteret
sparebanken.vest@spv.no
Nettbank: www.spv.no
Kundeservice: 915 05555

Årsoppgave 2025

Denne årsoppgaven er en oversikt over opplysningene banken har gitt Skatteetaten, etter pålegg i skatteforvaltningsloven. Dette innebærer at det kan være avvik mellom årsoppgavens opplysninger om renter og/eller kontosaldo sammenlignet med kontoutskriften for den enkelte konto. Eventuelt avvik skyldes den skattemessige behandlingen.

Innskuddskonti/kreditter

Kontonr.	Kontobetegnelse	Saldo inkl. renter 01.01.2026	Rente- utgifter	Rente- inntekter
3626.31.73206	Bedriftskonto	51.565,10	0,00	0,00
Sum innskudd		51.565,10	0,00	0,00

Utbetalt kundeutbytte 164,00

Til bruk ved kontroll av ferdigutfylt skattemelding - se under Bank, lån og forsikring

Tekst	Beløp	Tema i skattemeldingen
Sum innskudd	51.565,00	Bank- og kontoopplysninger
Sum kundeutbytte	164,00	Kundeutbytte

Er forfalte renter ikke betalt, fremkommer disse som gjeld.

Søknad om ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



Søknaden gjeld							
Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	164	841					BERGEN
	Adresse				Postnr.	Poststad	
	Nygårdsgaten 61				5008	BERGEN	

Føretak	
Føretak	Teiknestova i Alversund
Organisasjonsnr.	993 783 439
Adresse	Hillandsvegen 21
Postnr.	5911
Poststad	Alversund
Kontaktperson	Ole Christian Børtveit
Telefon	48105852
Mobiltelefon	48105852
E-post	ole.bortveit@gmail.com

Ansvarsområde (skal overføres til gjennomføringsplan, med unnatak av fyrste og siste kolonne)						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriving av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer vil ligge føre ved: (sett X)			Kompetanse i tiltaket *)
			Søknad om ramme-løve	Søknad om igangsetjings-løve/eitt-trinns søknad	Søknad om ferdigatest	
SØK	Ansvarlig søker	1	15.06.2012			1
PRO	Ansvarlig prosjekterende for arkitektur, bygningsutforming og konstruksjon	1	15.06.2012			1

*) Her oppgjevast kompetanse som vert brukt i tiltaket før oppfyljing av SAK10 §§ 10-2, 11-1 og 11-3

1. Universitet/høgskule høgare grad
2. Universitet/høgskule lågare grad

3. Meisterbrev/fagskule
4. Fagbrev/svennebrev

5. Anna kompetanse, sjå vedlegg:

Vedlegg nr. G-

Godkjenning av føretak

Ligg sentral godkjenning innfor ansvarsområda føre? ☐ Ja ☒ Nei

Dekkjast ansvarsområdet av sentral godkjenning? ☐ Heilt ☐ Delvis ☒ Nei

Dersom delvis, beskriv det som ikkje dekkjast (Er det behov før ytterligare plass, beskriv i øiga vedlegg):

Vedlegg nr. G-

Dersom nei eller delvis, legg ved "Vedlegg til søknad om ansvarsrett der føretaket ikkje har sentral godkjenning".

Vedlegg nr. G- 2

Erklæringer og underskriftar

Føretaket er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det gjevast urette opplysningar.

- ☒ Ansvarleg prosjekterande erklærer at prosjekteringa skal vera planlagt, gjennomført og kvalitetssikra i henhold til pbl
- ☐ Ansvarleg utførende erklærer at arbeidet ikkje skal starte før det ligg føre kvalitetssikra produksjonsunderlag før respektiv del av utføringa
- ☒ Vi forpliktar oss å stille med kompetanse som angjeven før ansvarsområdet

Ansvarleg føretak		Ansvarleg søker før tiltaket	
Føretak	Teiknestova i Alversund	Føretak	Teiknestova i Alversund
Dato	15.06.2012	Dato	15.06.2012
Underskrift	<i>Ole C Børtveit</i>	Underskrift	<i>Ole C Børtveit</i>
Gjentakast med blokkbokstavar	OLE CHRISTIAN BØRTVEIT	Gjentakast med blokkbokstavar	OLE CHRISTIAN BØRTVEIT

Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning

etter plan- og bygningsloven

Denne blanketten skal alltid vedleggjast søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for heile eller delar av oppgåver det søkjast om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Føretak

Føretaket sitt namn Teiknestova i Alversund		Organisasjonsnr. 993 733 439
E-post for føretaket ole.bortveit@gmail.com	Telefon 48105852	Telefaks
Heimeside www.teiknestova.no		

Tiltaket gjeld

Eieendom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	164	841					BERGEN
	Adresse Nygårdsgaten 61				Postnr. 5008	Poststad BERGEN	

Organisasjonsplan

Føretaket må dokumentera ein plan som synar føretaket sin organisasjonsstruktur, inkludert overordna ansvars- og myndighetsfordeling, ressursar og kvalifikasjonar med omsyn til utdanning og praksis i føretaket.

- Føretaket har plan som synar organisasjonsstruktur, inkludert ansvars- og myndighetsfordeling.
- Føretaket har følgjande ressursar og kvalifikasjonar med omsyn til utdanning og praksis, jf. tabellen under.

Utdanningsnivå	Tal på personar innan dei einiskilde kategoriane		
	0-3 års arbeidspraksis	4-7 års arbeidspraksis	≥ 8 års arbeidspraksis
Universitet/høgskule høgare grad			1
Universitet/høgskule lågare grad			
Meisterbrev/fagskule			
Fagbrev/svennebrev			
Anna relevant kompetanse			

Ved auka relevant utdanning, eller særleg kvalifiserande praksis, kan krava til praksislengde reduserast. Tilsvarende kan krava til utdanning reduserast ved særleg kvalifiserande praksis eller ved praksis av lengre varigheit enn det som elles krevst.

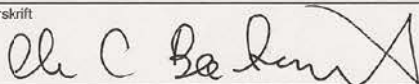
Beskriv særleg relevant utdanning eller særleg kvalifiserande praksis

Styringssystem			
Føretaket nyttar styringssystem som er utvikla av		Namn på leverandør	
☒ Føretaket sjølv ☐ Ekstern leverandør			
Er styringssystemet tilpassa organisasjonen?			
☒ Ja ☐ Nei			
Revisjon av føretaket sitt styringssystem ved			
☒ Intern revisjon		☐ Ekstern revisjon	
Dato sist revidert	Revidert av	Dato sist revidert	Namn på revisjonsfirma
05.06.2012	OLE CHRISTIAN BØRTVEIT		
Revisjonserklæring			Vedlegg nr. G-
Systemkrav Føretaket sitt styringssystem tek vare på plan- og bygningslovens krav herunder ☒ Organisasjonsplan, jf. byggesaksforskriften §1-2 fyrste ledd bokstav e ☒ Styring av anna føretak og personar som føretaket knytter til seg ☒ Korleis føretaket tek vare på dei pliktar og oppgavar som fylgjar av føretaket sitt ansvar og funksjon, jf. byggesaksforskriften kap. 12 ☒ Korleis føretaket identifiserar, tek vare på, herunder verifiserar og dokumenterar oppfyljing av relevante krav gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova som gjeld for føretaket sitt godkjenningssområde jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav c, og med lokal godkjenning, for å sikra at alle relevante krav og vilkår oppfyllest i tiltaket ☒ Rutinar for å sikra at føretaket har naudsynte og oppdaterte kunnskapar om krav gjeve i eller med heimel i plan- og bygningsloven som er relevante for føretaket sitt godkjenningssområde ☒ Rutinar for å identifisera, behandla og lukke avvik, herunder hindra gjentakning av avvik, frå krav gjeve i eller med heimel i plan- og bygningsloven ☒ Rutinar for korleis føretaket tek vare på registrering, versjonshandtering, vidareformidling og oppbevaring av dokumentasjon som synar at krav gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova, er oppfylt ☒ Rutinar for å sikra jamnleg gjennomgang og oppdatering av systemet			

Tidlegare godkjente ansvarsrettar utan sentral godkjenning	
Har det tidlegare vorte sendt inn dokumentasjon om føretaket til kommunen?	☐ Ja ☒ Nei
Dersom ja, oppgje kommunen sitt saksnr.	
Kommunens saksnr.	

Sentralt godkjent føretak
Ligg sentral godkjenning føre innafor anna ansvarsområde?
☐ Ja ☒ Nei

Vedlegg		
Tekst	Gruppe	Vedl.nr. frå-til
Referanseprosjekt	G	3 - 3
Revisjonserklæring	G	4 - 4
		-
		-
		-
		-
		-
		-
		-
		-
		-

Erklæring og underskrift	
Føretaket er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det gjevast urette opplysningar	
Føretaket sitt namn	Underskrift
TEIKNESTOVA I ALVERSUND	
Stad	Gjentakast med blokkbokstavar
ALVERSUND	OLE CHRISTIAN BØRTVEIT
Dato	
15.06.2012	

Referanseprosjekter

- ☒ Vedlegg til søknad om ansvarsrett der føretaket ikkje har sentral godkjenning
☐ Vedlegg til søknad om sentral godkjenning

Referanseprosjekt					
Bygningstype * 146/321		Anleggstype Bygging av 32 leiligheter over eksisterende kjøpesenter		Ferdigattest/mellombels bruksløyve gjeven (åååå) 2011	
Kvifor er dette referanseprosjektet relevant for det aktuelle godkjenningsområdet? Tiltaket er et komplekst bygg med rømning fra bolig i gårdsrom via svalganger, sammenbygging med eksisterende bygg, det har mange sammenfallende problemstillinger med omsøkt tiltak, og betydelig større vanskelighetsgrad.					
Kommune Hamar	Gnr. 1	Bnr. 655	Fnr.	Angje kommunen sitt saksnr.	
Ev. adresse Strandgata 43 -45 Torggata 44		Postnr. 2317	Poststad HAMAR	Land Norge	
☐ Føretakets referanse	Hadde dette føretaket ansvarsrett innan omsøkte godkjenningsområde i gjennomføringa av prosjektet? ☐ Ja ☐ Nei			Dersom nei, beskriv samanhengen, entrepriseform e.l.	
☒ Tilsette sin referanse	Referanseprosjektet er knytt til eit anna føretak kor den tilsette hadde ein sentral rolle		Namn på tilsett Ole Christian Børtveit		
	Rolle i referanseprosjektet Tilsett ledet og utførte hoveddelen av arkitekturprosjekteringen, samordnet prosjekteringen mot øvrige rådgivere og entreprenør.				
	Namn på anna føretak Arkitektkontoret Waage as		Kontaktperson i referanseprosjektet Truls Waage		

Referanseprosjekt					
Bygningstype * 142		Anleggstype To lavblokker, tre etasjer		Ferdigattest/mellombels bruksløyve gjeven (åååå) 2012	
Kvifor er dette referanseprosjektet relevant for det aktuelle godkjenningsområdet? Tiltaket er et komplekst boligbygg med svalganger og utvendig spiraltrapp for rømning, Tiltaket har sammenfallende problemstillinger med omsøkt tiltak.					
Kommune BERGEN	Gnr. 287	Bnr. 5	Fnr.	Angje kommunen sitt saksnr.	
Ev. adresse ÅDNAVEGEN 25		Postnr. 5261	Poststad INDRE ARNA	Land NORGE	
☐ Føretakets referanse	Hadde dette føretaket ansvarsrett innan omsøkte godkjenningsområde i gjennomføringa av prosjektet? ☐ Ja ☐ Nei			Dersom nei, beskriv samanhengen, entrepriseform e.l.	
☒ Tilsette sin referanse	Referanseprosjektet er knytt til eit anna føretak kor den tilsette hadde ein sentral rolle		Namn på tilsett Ole Christian Børtveit		
	Rolle i referanseprosjektet Ledet og utførte størstedelen av arkitekturprosjekteringen, samordning mot øvrige rådgivere og entreprenør				
	Namn på anna føretak LUND & partnere arkitekter as		Kontaktperson i referanseprosjektet Tor Lund		

Referanseprosjekt					
Bygningstype * 311		Anleggstype 5 etasjers kontorbygg på 3000m2, som er sammenbygd med eksisterende struktur		Ferdigattest/mellombels bruksløyve gjeven (åååå) 2012	
Kvifor er dette referanseprosjektet relevant for det aktuelle godkjenningsområdet? Det har sammenfallende problemstillinger, og større vanskelighetsgrad					
Kommune BERGEN	Gnr. 159	Bnr. 33	Fnr.	Angje kommunen sitt saksnr.	
Ev. adresse Fjøsangervegen 50 Blokk B		Postnr. 5003	Poststad BERGEN	Land NORGE	
☐ Føretakets referanse	Hadde dette føretaket ansvarsrett innan omsøkte godkjenningsområde i gjennomføringa av prosjektet? ☐ Ja ☐ Nei			Dersom nei, beskriv samanhengen, entrepriseform e.l.	
☒ Tilsette sin referanse	Referanseprosjektet er knytt til eit anna føretak kor den tilsette hadde ein sentral rolle		Namn på tilsett Ole Christian Børtveit		
	Rolle i referanseprosjektet Ledet og utførte det meste av arkitekturprosjekteringen, samordnet i forhold til øvrige rådgivere og entreprenør/ utførende, sto for byggesøknader m. m				
	Namn på anna føretak LUND & partnere arkitekter as		Kontaktperson i referanseprosjektet Tor Lund		

Kommunens saksnr.

Vedlegg nr.

G- 4



Kontrollerklæring

Det fyljast ut kontrollerklæringar for kvart kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendast ansvarleg søkar når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for ein delseknad.

Relevante kontrollerklæringar for PROSJEKTERING skal danna grunnlag for søknad om rammeløyve, igangsetjingsløyve, løyve til tiltak, mellombels bruksløyve og ferdigattest.

Kontrollerklæringar for UTFØRING skal danna grunnlag for søknad om mellombels bruksløyve og ferdigattest.

Erklæringa gjeld						
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.
	164	842				
	Adresse			Postnr.	Poststad	
	Nygårdsgaten 61			5003	Bergen	

Føretak	
Føretaket sitt namn	Organisasjonsnr.
Ole Christian Børtveit	993 783 439

Ansvarleg kontrollerande sitt ansvarsområde knyta til tiltaket
Ansvarlig søker. Ansvarlig prosjekterende for arkitektur, bygningsutforming og konstruksjon

Ansvarleg kontrollerande før prosjektering:
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert før
☐ Rammeløyve ☒ Igangsetjingsløyve ☐ Mellombels bruksløyve ☐ Ferdigattest
Ansvarleg kontrollerande før utføring:
☐ Sluttkontrollen har ikkje avdekket vesentlege feil og manglar som hindrar mellombels bruksløyve: Følgjande manglar av mindre vesentleg tyding står att
☐ Sluttkontrollen har ikkje avdekket feil eller manglar som hindrar ferdigattest

Stadfesting
Det stadfestast at kontrollen er utført i samhøve med søknad om ansvarsrett.
Det stadfestast at det ligg føre kontrolldokument.
Angje kva kontrolldokument som ligg føre
Sjekklistar i henhold til føretaket sine rutinar

Erklæring og underskrift		
Føretaket er kjent med reglane om straff og sanksjonar i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan føre med seg reaksjonar dersom vi har gjeven urette opplysningar.		
Dato	Føretaket sin underskrift	Gjentakast med blokkbokstavar
16.06.2012		Ole Christian Børtveit

Hjort. Andersen pøt.

jnr.1532/53

FCM/JL

Chr.M. Vestrheim A/S,

H e r.

Ad: Nygårdsgaten 61.

Deres byggeanmeldelse av 8/8.1953 har vært forelagt bygningsinspektøren og vann- og kloakkvesenet.

Bygningsinspektøren uttaler:

"W.C. rommene ventileres forskriftsmessig."

Vann- og kloakkvesenet uttaler:

"Kloakkavløp fra de prosjekterte w.c. kan føres til offentlig kloakk i Nygårdsgaten. Laveste utslagssted må ligge minst 60 cm. over topp av offentlig kloakk i forgreningspunktet.

Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der innsendes detaljerte planer for dette til godkjennelse av vann- og kloakkvesenet."

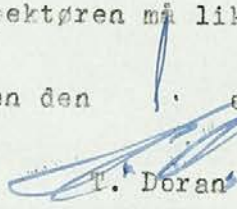
I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets uttillatelse foreligge før noe arbeid settes i gang.

Bygningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den 1. oktober 1953


T. Doran


F. Chr. Mohn



VANN- OG KLOAKKVESENET



Det av hr. rørlegger *Randulf. Flo* Bergen *31-12* 19*53*
anmeldte arbeide i eiendommen nr. *61. Veggårdsgaten*

har vært inspisert og kontrollert av Vann- og kloakkvesenet. — For arbeidet kan utstedes
ferdigattest

W. C. Anlegg

Der henvises til vannforsyningsreglem. § 5 og avløpsreglem. § 12, punkt 2

Bergens Vann- og Kloakkvesen

10-2-55

Cirilo G. Reinertsen

Høj. Nielsen



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 61, Nygårdsgaten
at det av ~~her~~ Christine Anker Andersen, v/Chr. M. Vestrheim a/s
under 8/8 - 1953, anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår : Installering av
5 stk. W. C.

Bergen den 17. februar 1955

Gebyr til bykassen kr. 8. -
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsspektøren
Vestre Distrikt



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

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

Arne Veidung
Bøjarnesveien nr. 22

5064 STRAUMSGREND

VÅR REF. AAA/ih
S.nr. 810115

DATO 22.10.1981

FERDIGATTEST

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

Byggeplass Nygårdsgaten nr. 61

Byggets art Bolig/endring

Byggherre Arne Veidung

Ansvarshavende ds.

Søknad om bygge- 22.01.1981
tillatelse mottatt

Byggetillatelse gitt 25.05.1981

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

.....
A. Aasheim
bygningsskontrollør

Kopi:

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/841/0/0
Utlistet 26. januar 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260998176	Grunneiendom	0	Ja	128,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1994	190710629	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200000	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64170000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	201338995
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3	200001254
5020000	30	BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32	3	-
63040000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 949 MFL., LARS HILLES GATE 30	3	201211146
65060000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C	3	201535322
18690000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDSGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16	3	200509837
60800000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	200707773
66410000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3	202220592
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	200208974

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/722	139709489-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	10.10.2025	202516188
164/719	139709470-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	21.11.2025	202513352
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	201907851
164/1321	23578468-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.11.2023	202313991

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 26. januar 2026



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 begrensingslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 164/841/0/0

Adresse: Nygårdsgaten 61

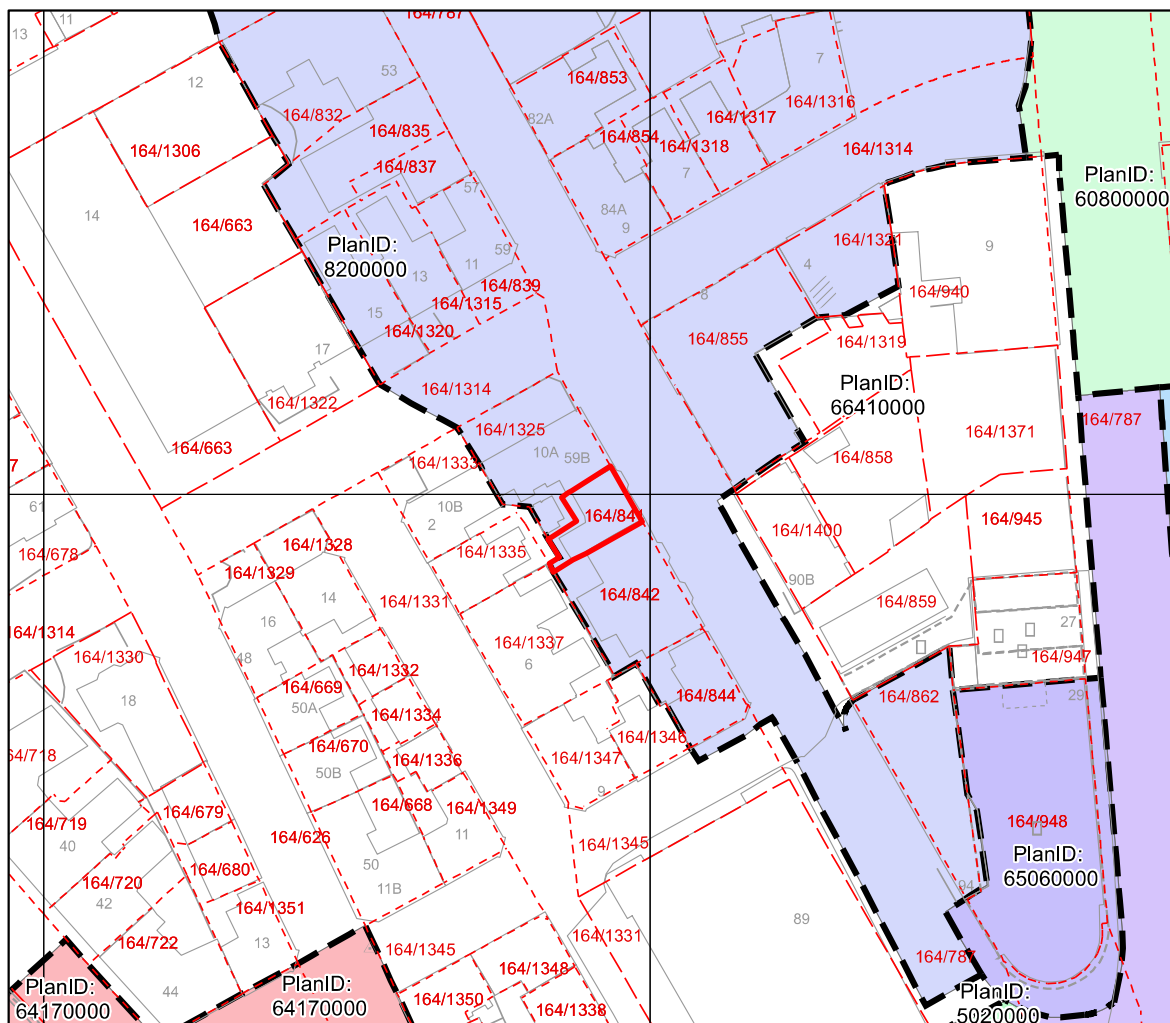


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
8200000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

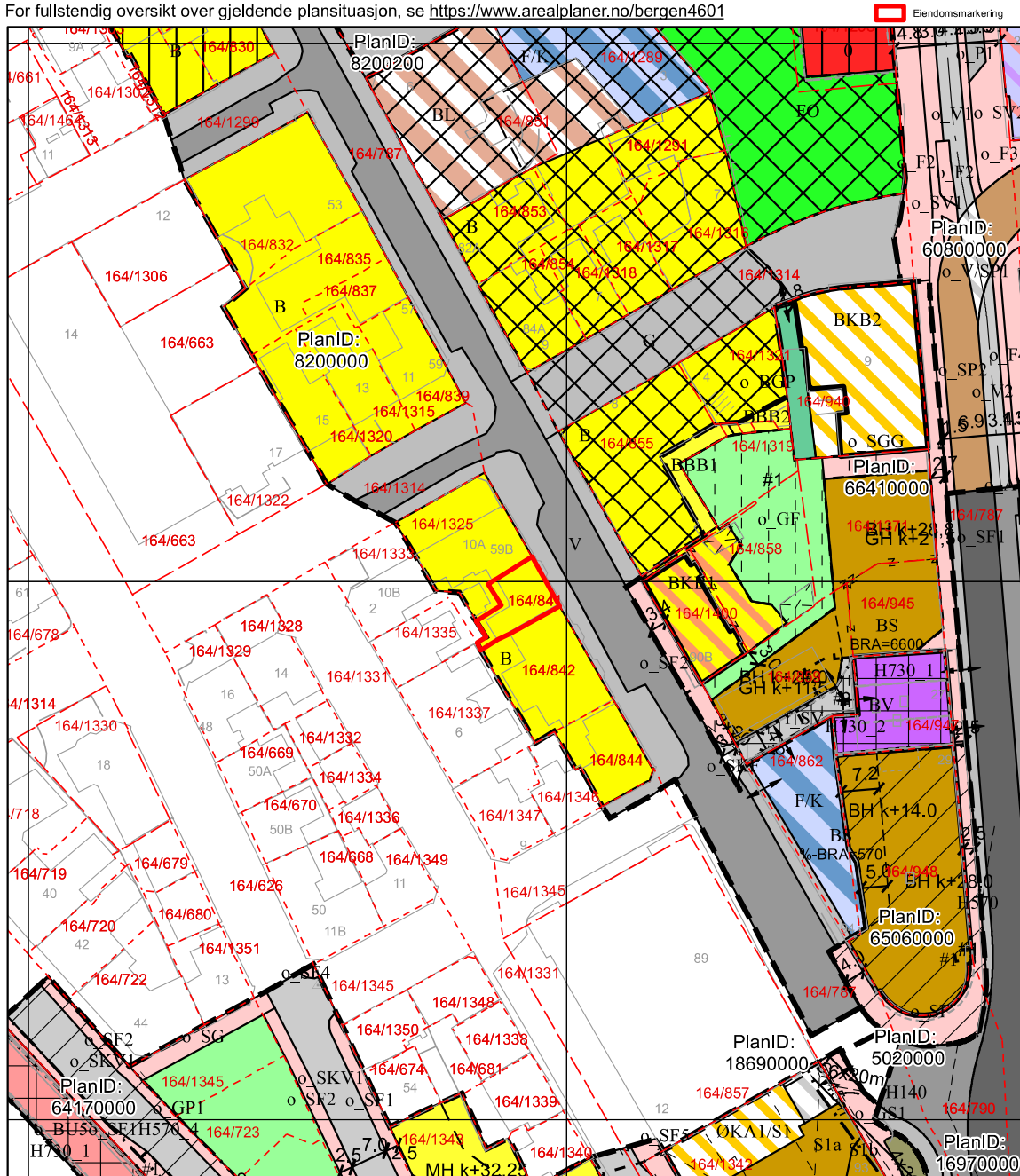
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 164/841/0/0
Adresse: Nygårdsgaten 61

BERGEN
KOMMUNE

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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
-  1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  660 - Bevaringsområder
-  800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Båndleggingsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Kjørevei
-  Sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Sporvei / forstadsbane
-  Annet friområde
-  Forretning / Kontor
-  Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1360 - Bensinstasjon, serviceanl.
-  1620 - Gårdsplass
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1803 - Bolig, tjenesteyting
-  1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2080 - Parkering
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN
KOMMUNE

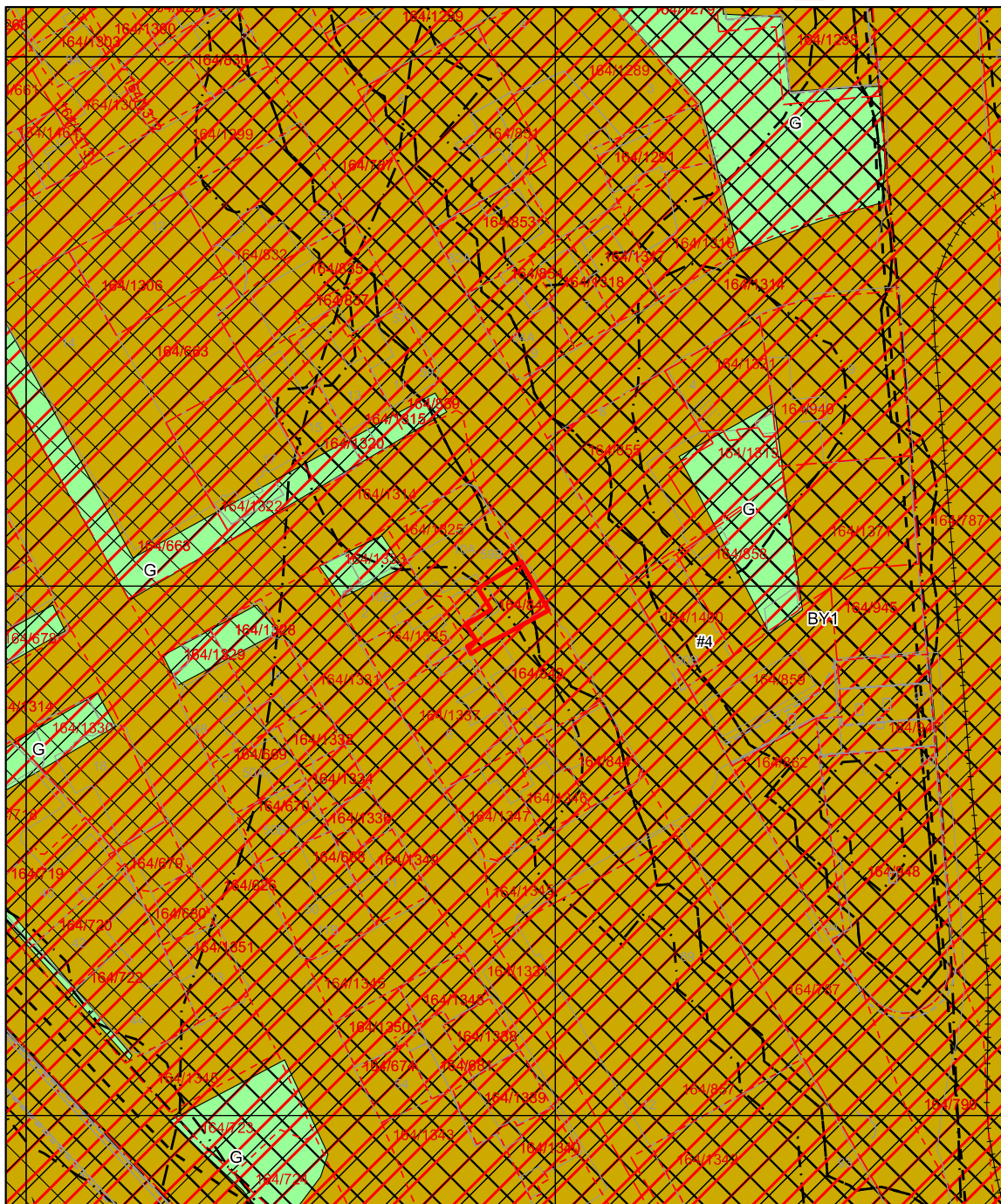
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/841/0/0
Dato: 26.01.2026 Adresse: Nygårdsgaten 61



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer

 Bybane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.01.2026

Arealplan-ID: 15780000

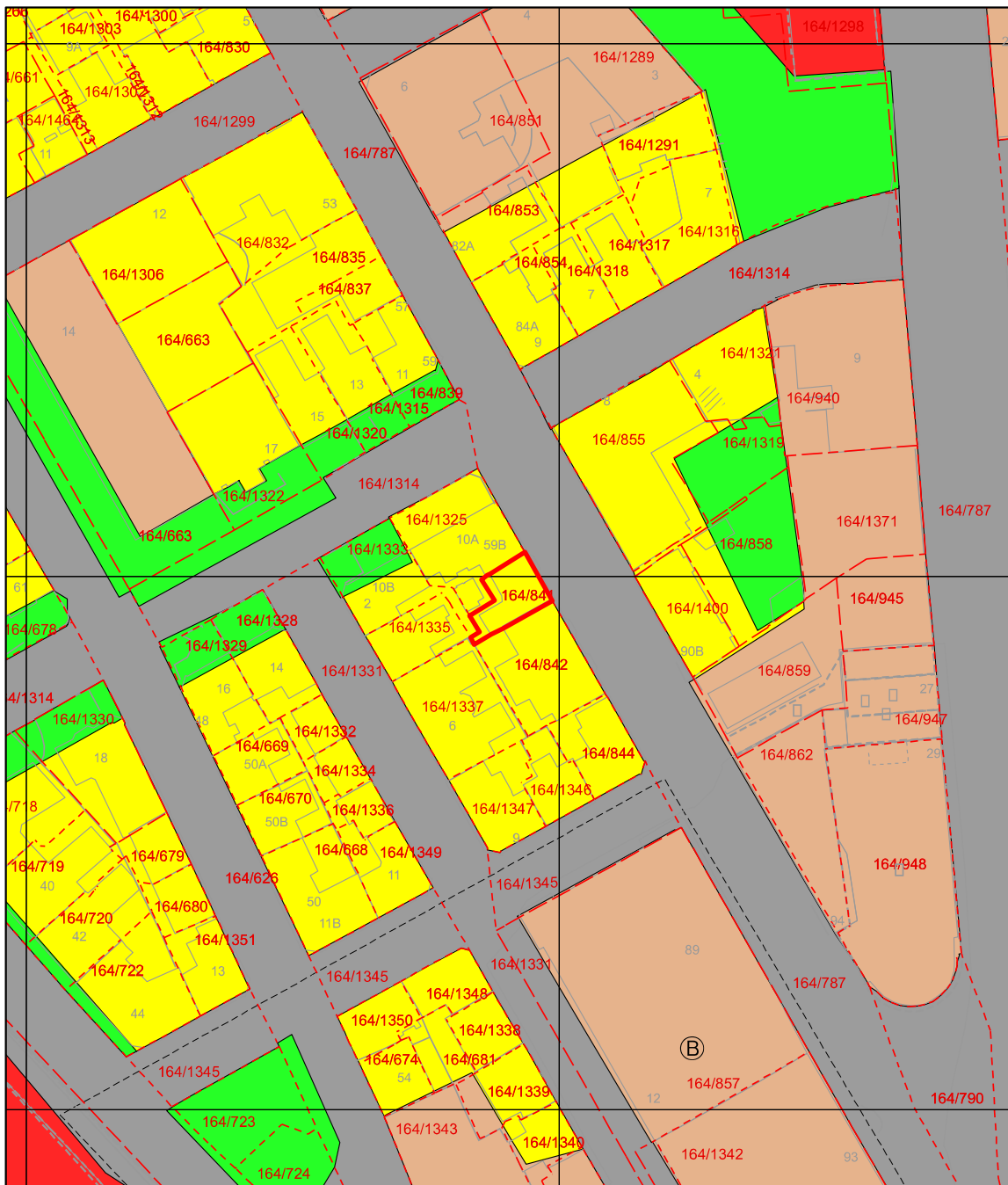
Gnr/Bnr/Fnr: 164/841/0/0

Adresse: Nygårdsgaten 61



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde	KDP Arealbruk-PBL1985
	Arealformålgrense	
		 Boligområde (N)
		 Offentlig bebyggelse (N)
		 Friområde (N)
		 Annet byggeområde (N)
		 Fotgjengerstrøk (N)



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

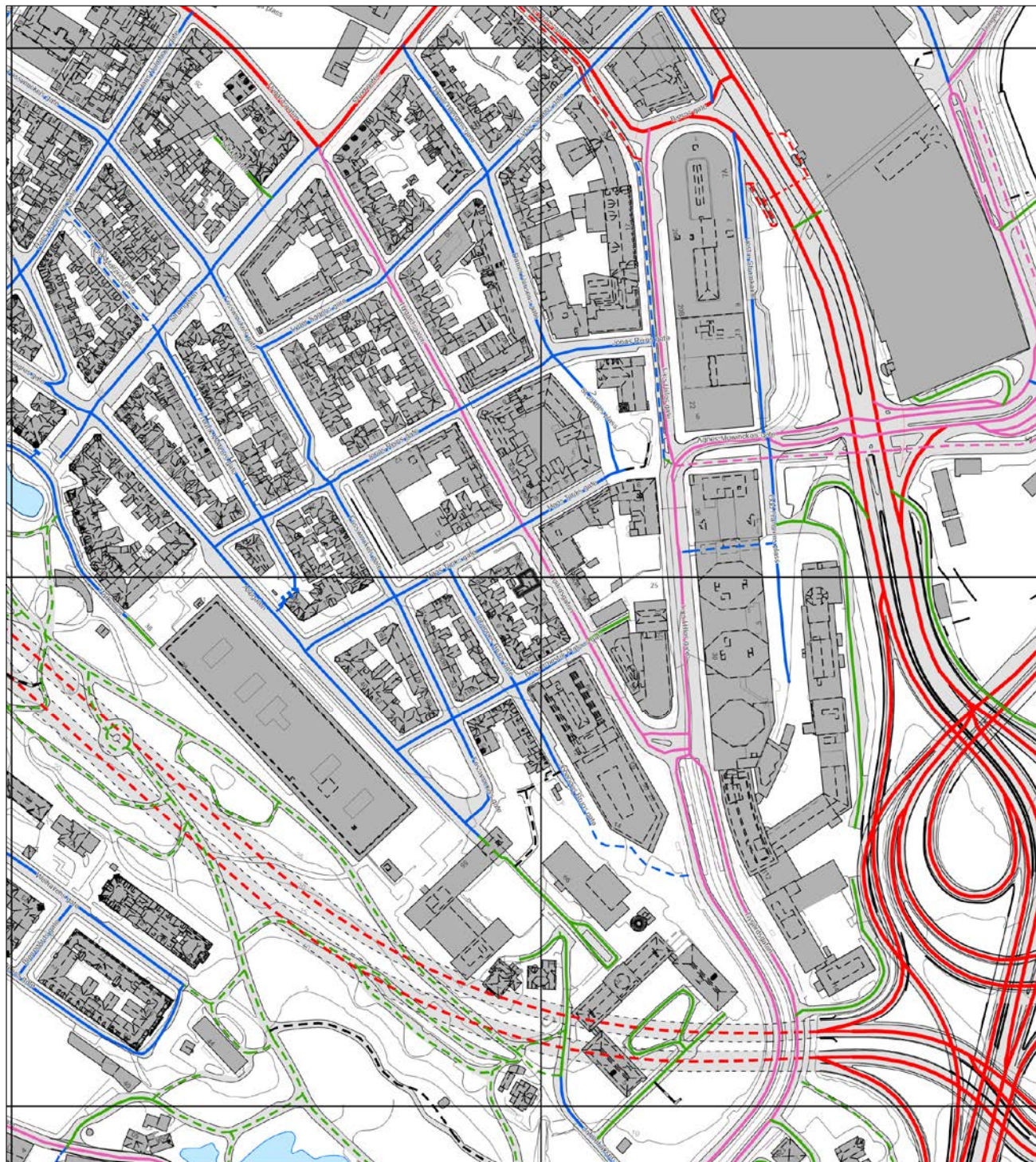
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/841/0/4

Adresse: Nygårdsgaten 61, 5008 BERGEN





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

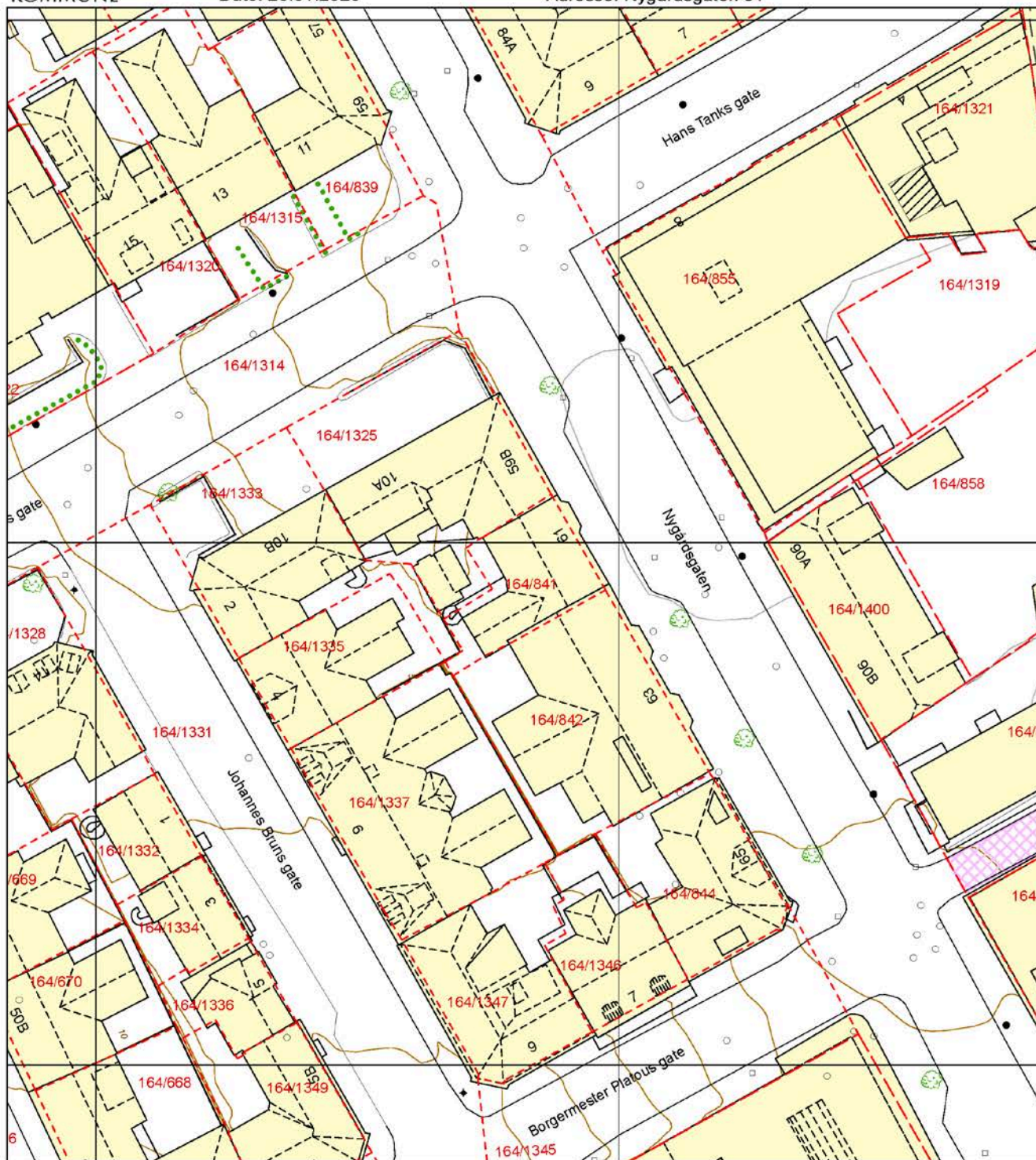
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 26.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/841/0/0

Adresse: Nygårdsgaten 61



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Nygårdsgaten 61
5008 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre