



aktiv.

Ole Vigs gate 4, 5006 BERGEN

**Pen & romslig bygårdsleilighet
sentralt på Møhlenpris.
Rammetillatelse bruksendring av
loft. Peis, rosett & stukkatur.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 100,-
Total ink omk.: Kr 7 166 100,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Laurits Bjørnstad Vold
Iselin Martin Farestvedt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 130/140 kvm
Tomtstr.: 182 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 429
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1505250341

En sjelden mulighet!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ola Øverland har gleden av å presentere Ole Vigs Gate 4.

Klassisk bygårdsleilighet på attraktive Møhlenpris med to romslige soverom, pent bad og kjøkken samt spisetue og romslig stue. Byggeklart loft med rammetillatelse for toppleilighet over to plan med fire soverom, to bad og loftstue, eller hybel med egen inngang og muligheter for gode skattefrie leieinntekter. En sjelden mulighet til å skape en unik leilighet over to plan.

Kort fortalt:

Rammetillatelse for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel (ca. 50 m² BRA).

Spisetue, TV-stue og to romslige soverom.

Peis, rosett og stukkatur.

Kort vei til Nygårdsparken og Byfjellene.

Gangavstand til Bergen sentrum samt buss- og bybanestopp

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	82
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 140 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Ekstern bod (10,0 m²)

3. etasje

BRA-i: 80 m² Soverom 1 (5,7 m²), entré / gang (10,0m²), kjøkken (7,5 m²), bad (6,5 m²), soverom 2 (13,0 m²), spisestue (16,0 m²), stue (16,0 m²)

4. etasje

BRA-i: 50 m² Uinnredet loftsrom (ca. 50 m²)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

182 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Tomten er for det meste bebygget, foruten felles bakgård på betongplattning med bla. sittegrupper, leegger, bed og blomsterkasser.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Møhlenpris, en del av sentrumskjernen som har gjennomgått betydelig revitalisering de siste årene. Her er det verdt å nevne bystranden like bortenfor BI.

Gateløpene omkranses av historierike murgårder, og flere gateløp er omgjort til

koselige gatetun med bord, benker og diverse installasjoner for utelek. Nærområdet har også dagligvarebutikker, koselige kaféer og et av bykjernens beste rekreasjonsområder - Nygårdsparken.

Det tar knappe 10 minutter å gå til sentrumskjernen hvor du har hele byen for dine føtter med alt man kan tenke seg av servicetilbud.

Det er også kun få minutters gange til bybanen, UiB, HiB, Juridisk Fakultet og ikke minst BI.

Her er også søndagsåpen nærbutikk like i nærheten. For de aktive og turinteresserte er det gangavstand til både Fløien og Løvestakken hvor det er mange varierte løyper

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Patrick Bang:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong med sparestein.

Yttervegger: Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning. Fasaden ble vedlikeholdt i 2012.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon med tresperrer. Takteking med sutak, feder/lekter og rød betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast. Takteking fra 2009.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2009.

Etasjeskiller: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:
Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det ble registrert malingsavskallinger/saltutslag på kjellervegg, som er et symptom på fuktvandring. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurveggen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,5 m²) > Overflater vegger og himling
Avvik: Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 80 kvm BRA-i

Loft.etg: 50 kvm BRA-i

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3.etg: Soverom 1 (5,7 m²), entré / gang (10,0m²), kjøkken (7,5 m²), bad (6,5 m²), soverom 2 (13,0 m²), spisestue (16,0m²), stue (16,0 m²)

Loft.etg: Uinnredet loftsrom (ca. 50 m²)

I tillegg medfølger én ekstern bod på ca. 10 kvm.

Standard

Overflater:

Gulv: Tre-stavs parkett i stue, spisestue, kjøkken, gang og soverom. Keramiske fliser på bad.

Vegger: Malte, slette flater i alle oppholdsrom. Fliser på bad. Malte himlinger i hele leiligheten.

Leiligheten er en 3-roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje, og består av entré/gang, to soverom, stue, spisestue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten et uinnredet loftsrom på ca. 50 m² samt en ekstern bod på ca. 10 m² i kjeller.

Boligen holder en gjennomgående normal og pen standard, med flere oppgraderinger utført i senere år. Leiligheten har god takhøyde på ca. 2,67 meter i stue og spisestue, noe som bidrar til en luftig og romslig romfølelse.

Stue og spisestue er romslige og lyse, med gode møbleringsmuligheter for både sitte- og spisegruppe. I spisestuen er det vedovn som gir lun og behagelig varme på kjølige dager. Store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og ventilator.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god størrelse og kan enkelt innredes med dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er helfliset og inneholder vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant, dusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Entré/gang fremstår romslig og har god plass til yttertøy og sko. For ytterligere lagringsplass disponerer leiligheten både ekstern bod i kjeller samt et uinnredet loftsrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på 198 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Porttelefon med monitor.

Innbo og løsøre

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

Kjøper må selv tegne abonnement for tv og internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

30354429

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

* Det foreligger rammetillatelse på vilkår datert 28.05.2025. Det er gitt rammetillatelse på følgende vilkår: Det er gitt rammetillatelse for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel (ca. 48,8 kvm BRA). Loftet knyttes sammen med underliggende etasje via intern trapp, med mindre endring i fellestrapp. Det er godkjent fasadeendringer med nye og omplasserte takvinduer. Mot gate (sørvest) er antall takvinduer redusert til fire. Rømningstigen flyttes og skal ha samme farge som bygget. Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, og det må søkes om igangsettingstillatelse innen fristen.

Rammetillatelsen ligger ved salgsoppgaven. Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

Konferer megler.

Energi

Oppvarming

Vedovn i spisestue. El. varmekabler på bad. Elektrisk oppvarming forøvrig.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 940

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Det presiseres at kommunale avgifter og eiendomsskatt gjelder for 2025. Endringer eller økninger kan forekomme i 2026.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 6 574,-.

Det presiseres at kommunale avgifter og eiendomsskatt gjelder for 2025. Endringer eller økninger kan forekomme i 2026.

Formuesverdi primær

Kr 1 251 759

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 007 035

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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 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

11/32

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesarealer, felles byggforsikring og sparing.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ole Vigsgt. 4

Organisasjonsnummer

931243853

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling. I følge styret er det ingen planer om å øke felleskostnadene.

Sameiet har intern regnskapsføring.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 429, seksjonsnummer 3 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:

4601/164/429/3:

22.04.1930 - Dokumentnr: 904766 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2012 - Dokumentnr: 216132 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 11/32

01.01.2020 - Dokumentnr: 159986 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:429 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Ingen ferdigattest/brukstillatelse fra byggeår. Det foreligger tegninger fra 1929. 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.

Avvik fra opprinnelige byggetegninger:

Det gjøres oppmerksom på at deler av gangen på de opprinnelige byggetegningene inngår i det som i dag er bad. Dersom man ønsker å tilbakeføre planløsning til original løsning, må kjøper selv stå for arbeid, ansvar og kostnader knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 13.09.12 for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus.

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.1954 vedrørende benyttelse av lagerrom i kjeller til lager for malerverer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og 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. Adkomst fra offentlig gate via fortau.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig 20,9%.

Eiendommen følger delvis reguleringsplan BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET (plan-ID 7490004), som regulerer en del av eiendommen til bolig, mens den omsøkte delen er uregulert.. 18.06.2002

Følger Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt 19.06.2019, hvor eiendommen er avsatt til Sentrumsformål – Byfortettingssone BY1. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan for BERGENHUS, KDP SENTRUM, hvor den er vist som Boligområde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssonene Bestemmelsesområde 4, H570_2 Møhlenpris, H570_7 Historisk sentrum, H390_1 Luftkvalitet - rød sone, H410_1 Konesjonsområde fjernvarme, og H220_3 Vei støy – gul sone.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

176 100 (Omkostninger totalt)

188 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 178 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 180 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 100

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Vederlag: 30 000,-
Tilrettelegging: 20 000,-
Visninger & overtagelse: 2 500,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.01.2026

PLANTEGNINGER



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

ALEX COPPO
FOTOGRAF



Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i småhus)



Ole Vigs gate 4, 5006 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 429, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 23.12.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 20932-3065

Referansenummer: GN6676

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSB-nr: H0301.
Tilhørende uinnredet loftsrom.
Ekstern bod på 10,0 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Møhlenpris. Møhlenpris fremstår som en rolig og tilbaketrukket bydel med lite trafikk og pent opparbeidet gatetun. Ca 5-10 minutter å gå inn til sentrumskjernen med alle servicetilbud, fasiliteter og kollektivtilbud, samt få minutter til Botanisk Hage eller Nygårdsparken. Kort vei til langåpen og søndagsåpen daligvarebutikk. Få minutters gange

til Studentsenteret med bla. treningssenter og svømmehall. Flere utdanningsinstitusjoner i kort gangavstand fra leiligheten. For familier er det mange barn i bydelen og det er to lekeplasser få minutters gange fra leiligheten. I tillegg er det kort avstand til Møhlenpris skole og Møhlenpris fotballbane.

TOMT

Tomten er for det meste bebygget, foruten felles bakgård på betongplattning med bla. sittegrupper, leegger, bed og blomsterkasser.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong med sparestein.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påført plateledning. Fasaden ble vedlikeholdt i 2012.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer fra 2009.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
Porttelefon med monitor.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, feder/lekter og rød betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Taktekking fra 2009.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (10,0 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Porttelefon.

Soverom 1 (5,7 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (7,5 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (6,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 2 (13,0 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Spisestue (16,0 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vedovn.

Stue (16,0 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Porttelefon med monitor.

OPPVARMING

Vedovn i spisestue.

El. varmekabler på bad.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

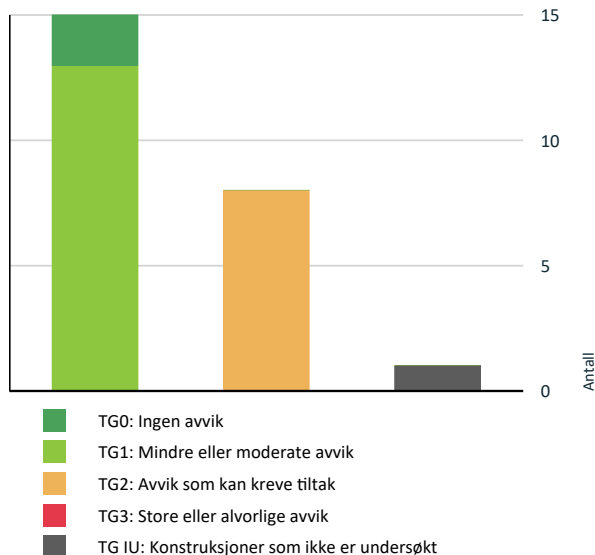
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Irr på kobberkomponenter i fordelerskap.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Manglende lufteventil på hovedsoverom.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det ble registrert malingsavskallinger/saltutslag på kjellervegg, som er et symptom på fuktvandring. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurveggen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.



Våtrom > 3. etasje > Bad (6,5 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.



Våtrom > 3. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



Våtrom > 3. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd siste uten drepsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1930

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, feder/lekter og rød betongtakstein.

Taktekking fra rundt 2009 i følge tidl. salgsoppgaver (noe usikkert årstall).

Taket ble vurdert fra takvinduer, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Merk:

Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og plateledning.

Fasaden ble sist vedlikeholdt i 2012 i følge tidl. salgsoppgaver.

Veggkonstruksjonene er lukket og lar seg ikke kontrollere i sin helhet. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er utført destruktive inngrep om åpning av konstruksjoner, og det kan derfor ikke utelukke skjulte feil og mangler i konstruksjoner som ikke er synlig kun ved visuell inspeksjon.

Vedlikehold:

Pussete murvegger bør jevnlig kontrolleres for sprekker og skader. Puss og maling må vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning, frostspreng og avskalling. Normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Puss: ca. 30–60 år
- Maling: ca. 10–20 år

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Ved evt. fremtidig innredning av loftsetasjen må en hensynta at dette er en eldre konstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra rundt 2009.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

Porttelefon med monitor.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Tilstandsrapport

Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Gulv er pusset og lakkert med trestjerners gulvlakk. Alle gulvlister og taklister er skiftet. Flere skap er malt og bygget inn på soverommene.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er ikke satt tilstandsgrad på etasjeskillere i denne rapporten, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav.

Merk at det ble målt større skjevheter i leiligheten (mellom 0-35 mm i stue og spise-stue) samt på loft (over 100 mm nivåforskjeller).

I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon.

1 TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Vedovn. Rentbrennende type.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør mellom gang og kjøkken.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Ukjent alder/dokumentasjon.

Opplyst i tidl. salgsoppgaver å være fornyet med bla. flis-på-flis i de senere år.

3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på at silikon har begrenset levetid og kan slippe taket eller sprekke opp, noe som gjør tettingen usikker som en permanent løsning i en direkte våtsone over tid.



3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt 40 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Lokalt fall på 12 mm i en avstand på ca. 80 cm fra senter sluk i dusjens nedslagsfelt.
Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd sistern uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (6,5 M²)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot badet.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til % (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone, hvor det normalt sett vil være høyest sannsynlighet for å avdekke evt. fuktskade.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (7,5 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over

Tilstandsrapport

benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn (IKEA)
- Induksjonstopp (ukjent merke)
- Oppvaskmaskin (AEG)

Frittstående kjøleskap med frysedel (Whirlpool)

Integrert ventilator (IKEA)

Ukjent alder.

3. ETASJE > KJØKKEN (7,5 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Irr på rør:

Irr på rør oppstår som følge av fukt og oksygen som reagerer med metall, ofte kobber. Dette kan være et tidlig tegn på korrosjon og svekkelse av røret, og bør følges opp for å unngå lekkasjer.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Irr på kobberkomponenter i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Overvåk tilstanden vedr. irr.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av rørlegger. Irr og manglende løsning for synliggjøring av evt. lekkasjer kan føre til følgeskader i vegger ved lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende lufteventil på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kjeller.

Bereder ble produsert i 2012.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på soverom 2.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 8 stk. kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

16.04.2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se egenerklæringsskjema.

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det ble registrert malingsavskallinger/saltutslag på kjellervegg, som er et symptom på fuktvandring. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurveggen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn av naturstein.

Vedlikehold:

Det anbefales jevnlig kontroll av pussede overflater for riss, sprekker eller avskalling. Skader bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre fuktinntrenging. Overflater kan ved behov vedlikeholdes med egnet slemming eller overflatebehandling for å sikre god beskyttelse mot vær og fukt.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger- og avløpsledninger av ukjent alder.

Avløpsrør ble rørfornyet i 2017 i følge tidl. salgsoppgaver.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

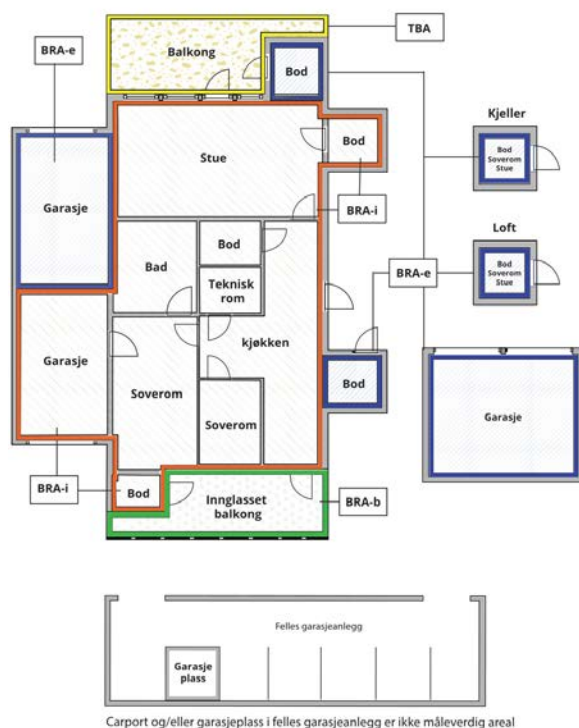
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	80			80	
Loft	50			50	
Kjeller		10		10	
SUM	130	10			
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Soverom 1 (5,7 m ²), entré / gang (10,0 m ²), kjøkken (7,5 m ²), bad (6,5 m ²), soverom 2 (13,0 m ²), spisestue (16,0 m ²), stue (16,0 m ²)		
Loft	Uinnredet loftsrom (ca. 50 m ²)		
Kjeller		Ekstern bod (10,0 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,8 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Takhøyde ble målt til ca. 2,67 meter (målt i stue/spisestue).

Takhøyde til underkant av hanebjelker på loft ble målt til ca. 1,93 meter.

Takhøyde til møne på loft ble målt til ca. 3,10 meter.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. 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. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Grunnet store skjevheter/skråtak på loftet, er det vanskelig å måle denne etasjen helt nøyaktig. Arealet er må ansees som omtrentlig og skjønnsmessig satt. Avvik utover standardens krav kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir med all sannsynlighet ikke dagens krav til branncelleinndeling iht. byggt teknisk forskrift. Dokumentasjon på brannprosjektering/branncelleinndeling er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i småhus)	80	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.12.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	429		3	182 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Ole Vigs gate 4

Hjemmelshaver

Farestvedt Iselin Martin, Vold Laurits Bjørnstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.12.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	23.12.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.12.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.01.2026	
2	02.01.2026	
3	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250341	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Iselin Martin Farestvedt	Laurits Bjørnstad Vold
Gateadresse	
Ole Vigs gate 4	
Poststed	Postnr
BERGEN	5006
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	30354429

Document reference: 1505250341

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv, ingen utvikling siden kjøp

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp strøm i veggen

Arbeid utført av

Bergen elektro automasjon as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt og fått godkjent bruksendring av loft.

Document reference: 1505250341

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggeklart, men ikke påbegynt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250341

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250341

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iselin Martin Farestvedt	a59854a69c145ebc9c8ab 1a4ad93ebed4ccc71d8	30.12.2025 13:05:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laurits Vold	5ed05d95953f84160bd98 7609330c9bbd4df81b9	30.12.2025 13:07:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250341

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Ole Vigs gate 4, 5006 BERGEN

 Dato for energimerking
12.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245352

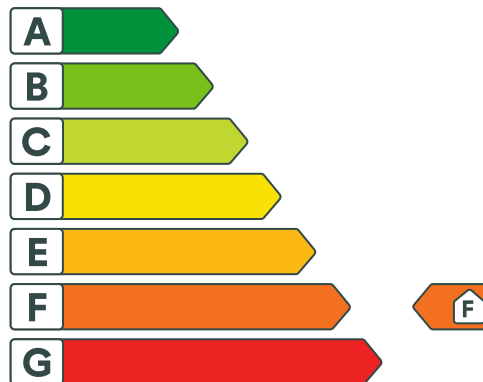
 Bygningstype
Boligblokker

 Bygningsnummer
139277368

 Gårdsnummer
164

 Bruksnummer
429

 Seksjonsnummer
3

 Bruksenhetsnummer
H0301


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

 Byggeår
1930

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
130 m²

 Oppvarmet bruksareal
80 m²

 Oppvarmet etasje
4

 Bygningsmateriale
MurTeglstein

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

263.09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

253.02 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20241 kWh



Ole Vigs gate 4, 5006 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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



Bygg Prosjekt AS
Skuteviksbodene 21
5035 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/11655-10
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 28.05.2025

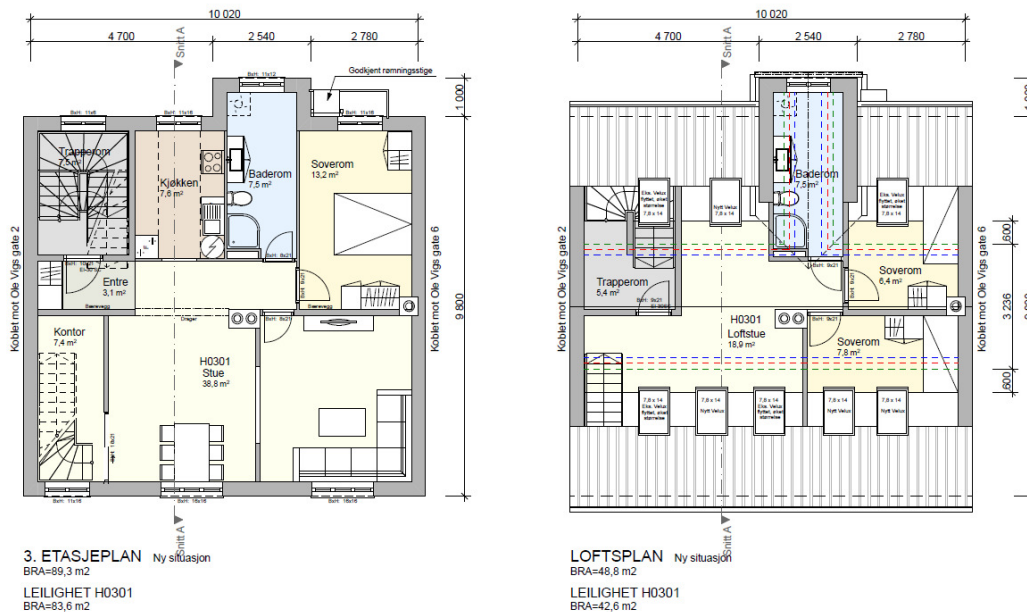
RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr 164 Bnr 429
Adresse : Ole Vigs gate 4
Tiltakshaver : Iselin Martin Farestvedt
Tiltaket : Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad mottatt 13.03.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.03.2025 og 25.03.2025.

1. Søknaden gjelder

- Bruksendring av loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel, størrelse ca.48,8 kvm BRA.I forbindelse med bruksendringen innlemmes bruksendrede arealet på loftetasje med underliggende etasje via internt rap. Endring i fellestrapp.
- Fasadeendring:
 - Mot sørvest: Omplussing (med endring på størrelse) av to takvinduer og innsetting av tre nye takvinduer. Alle vinduer er på størrelse 78x140 cm.
 - Mot nordøst: Omplussing (med endring på størrelse) av to takvinduer og innsetting av ett nytt takvindu. Alle vinduer er på størrelse 78x140 cm.
 - Omplussing av rømningsstige mot nordøst.



Tiltaket krever dispensasjon fra PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 29-4 med hensyn til avstand til nabogrense. Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse på vilkår til:

- Bruksendring av loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel, størrelse ca.48,8 kvm BRA.I forbindelse med bruksendringen innlemmes bruksendrede arealet på loftetasje med underliggende etasje via internt rap. Endring i fellestrapp.
- Fasadeendring:
 - Mot sørvest: Omplassering (med endring på størrelse) av to takvinduer og innsetting av 2 nye takvinduer. Alle vinduer er på størrelse 78x140 cm.
 - Mot nordøst: Omplassering (med endring på størrelse) av to takvinduer og innsetting av ett nytt takvindu. Alle vinduer er på størrelse 78x140 cm.
 - Omplassering av rømningsstige mot nordøst.

Vilkår for tillatelse, jf. Plan- og bygningsloven §29-2 visuelle kvaliteter

- *Antall takvindu reduseres til fire stk. mot gate (mot sørvest). Dvs at det midterste fjernes. Videre forutsettes det at rømningsstige får/opprettholder en farge lik bygningen.*

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Bruksendring: Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer/bruksnummer 164/427 og 164/431, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Fasadeendring: Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 1,6 m fra nabogrense mot gårdsnummer/bruksnummer 164/427 og 164/431, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 13.03.2025.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

2.5 Plassering på eiendommen

Bruksendring: Plasseringen godkjennes med 0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

Fasadeendring: Plasseringen godkjennes med 0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Omsøkt del av eiendommen er ikke regulert.

Øvrig del av eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 7490004, BERGENHUS. VESTRE INNFAKTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSSET, stadfestet 18.06.2002 og er regulert til bolig.

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SENTRUM er eiendommen vist som Boligområde. I plankart 2 er eiendommen innenfor område merket som Bebyggelse i verneverdig kulturmiljø.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Sentrumsformål – Byfortettingssone BY1 og den ligger innenfor hensynssonene Bestemmelsesområde #4, H570_2 Møhlenpris, H570_7 Historisk sentrum, H390_1 Luftkvalitet – rød sone, H410_1 Konesjonsområde fjernvarme, H220_3 Vei støy – gul sone.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer/bruksnummer 164/429, snr:2.

Merknaden(e) går i hovedsak på:

Så lenge eksisterende rømningsveier ivaretas slik som de er nå har vi ingen innvendinger

Søker har kommentert at:

Merknadene omhandler ønske om at eksisterende godkjent rømningsvei ikke blir endret.

Til orientering er det ikke planlagt endring av denne da den svarer til TEK17 slik den ble prosjektert.

Vi vurderer at rømningsstigen i utgangspunktet skal beholdes, men at den skal omplasseres. Videre mener vi at merknaden omfattes av plan- og bygningsloven § 21-6 om privatrettslige forhold, ettersom merknadshaver er bosatt i samme eiendom.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

I denne saken er ansvarsområdet kun beskrevet som overordnet fagområde for sentral godkjenning «Arkitektprosjektering ved bruksendring av loft, fra tilleggsdel til hoveddel inkl. hovedtrapp og intertrapp fra plan 3.». Det er ikke omfattet fasadeendring i det fagområdet. Vi vurderer ikke dette til å være en tilstrekkelig presis beskrivelse av dette ansvarsområde i denne saken. Ved søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsområdet beskrives mer presist.

3.4 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til

et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivare tatt for omsøkte tiltak forutsatt ivaretagelse av vilkår stilt til rammetillatelsen basert på Byantikvarens anbefaling.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 23. april 2025:

Byantikvarens tilbakemelding i sak BYGG-2025/11655, gnr/bnr 164/429 Ole Vigs gate 4, bruksendring

Viser til oversendelse og anmodning om uttale i sak, mottatt 25.3.25 med frist 18.4.25.

Saken gjelder

Det søkes om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringen medfører fasadeendringer i form av 4 nye takvindu og endring av 4 takvindu. Eksisterende rømningsstige blir omsøkt med endret plassering.

Byantikvarens tilbakemelding

Byantikvaren har ikke kommentar til bruksendringen som sådan, men anbefaler at antall takvindu reduseres til fire stk. mot gate. Dvs at det midterste fjernes. Vi forutsetter at rømningsstige får/opprettholder en farge lik bygningen.

Kulturmiljøfaglig vurdering

Eiendommen ligger innenfor område som i KPA er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 35.5 Møhlenpris:

«Helhetlig og godt bevart boligområde med leiegårdsbebyggelse for ulike sosiale lag. Kvartalsstrukturen er strøksdannende for området, som har høy kulturminneverdi. Området har et spenn fra ulike stiler fra 1880 til 1920 som likevel inngår i en arkitektonisk helhet. Forhagene med inngjerding er viktige strukturer. Fasader og detaljer skal bevares. Området har verneverdige interiører, spesielt trapperom, som bør bevares. Området er av nasjonal interesse.»

Ole Vigs gate 4 er en murgård i tre etasjer og loft, tatt i bruk i 1929. Bygningen er en sammenhengende leiegård, oppdelt i tre rekkehus med 3 inngangsparti/trappeoppganger. Bygningen er tegnet av arkitekt Torgeir Alvsaker. Torgeir Alvsaker er en av Bergensarkitektene våre og tegnet en mengde enkle villaer og småhus, rekkehus og leiegårder, samt flere større offentlige bygg. Alvsakers arbeider er preget av et klassisistisk formspråk, med enkle rene linjer og ofte mer forseggjorte markerte inngangsparti, men utover 1930-tallet preges hans stil av funksjonalismen i større grad. Ole Vigsgate 2-4 er et fint eksempel på sistnevnte med flere opprinnelige bygningsdetaljer bevart, og har høy arkitekturhistorisk verdi.

Takvindu: Vi vurderer at takvindu mot nordøst har en fin plassering og størrelse, vi har ikke kommentarer til at det gis tillatelse til disse. Imidlertid mener vi at 5 stk takvindu på fasade mot sørvest er for mange og er plassert for tett i forhold til hverandre. Vi fraråder at det gis tillatelse til disse og anbefaler at antallet reduseres med minimum ett. Dvs at det midterste fjernes. Dagens situasjon (før-situasjon) med 4 vindu er også akseptabel å opprettholde.

Rømningsstige: Byantikvaren er generelt skeptiske til etablering av utvendige rømningsstiger, da de ofte fremstår som fremmedelementer som kommer i konflikt med arkitektur og kulturhistoriske kvaliteter. I denne saken er stigen allerede gitt tillatelse til, men en annen plassering. Ny plassering er akseptabel under forutsetning av at stigen får/opprettholder en farge lik bygningen.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket er av begrenset omfang. Tiltaket er ikke mer omfattende, og det påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter Plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter Plan- og bygningsloven §20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens

bestemmelser § 3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at dette tiltaket kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

3.7 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere bruksendringen 0 m fra nabogrense mot nabogrense mot gårdsnummer/bruksnummer 164/427 og 164/431. I tillegg søkes det om å plassere takvinduer 1,6 m fra nabogrense mot nabogrense mot gårdsnummer/bruksnummer 164/427 og 164/431

Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Dispensasjoner fra avstand til nabogrense må hjemles i *Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknaden gjelder bruksendring av del av loft inntil 0 meter samt nye takvinduer i tak inntil 1,6 meter fra felles grense.

Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene omfatter etter vårt skjønn ett mindre tiltak i, og i tilknytning til eksisterende bygning på bebygd eiendom i regulert område avsatt til bolig. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vurderes ikke å være vesentlig i strid med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Bruksendringen medfører ikke utvidelse av bygningens areal eller volum, slik opplevelsen av luft, lys og utsyn som bestemmelsen delvis

skal ivareta blir ikke endret som følge av tiltaket. Brannsikkerheten blir heller ikke forringet av tiltaket. Fordelen med å innvilge dispensasjon for del av bygning som bruksendres kan benyttes som areal til bolig. Det vurderes slik at fordelene er vesentlig større enn ulempene.

Tiltaket skjer i tilknytning til eksisterende tett bebyggelse. Fordelen ved å innvilge dispensasjon vil være at bygningen vil få tilført tiltrengt areal. Det vurderes slik at fordelene er vesentlig større enn ulempene.

Det er ikke avdekket at tiltaket isolert sett påvirker lokale eller regionale interesser negativt.

I denne konkrete saken søkes det om bruksendring av loftetasjen for å innlemme den med underliggende etasje via en intern trapp. Det søkes også om innsetting av takvinduer i forbindelse med bruksendringen. Vi mener at tiltaket ikke vil være i konflikt med brannsikkerhetskrav, forutsatt at byggtekniske krav blir oppfylt. Tiltaket vil ikke redusere behovet for luft, lys eller utsikt. Videre vurderes det slik at det heller ikke vil gi økt innsyn, da det hovedsakelig gjelder bruksendring til boligformål og innsetting av takvinduer innenfor eksisterende bygningsvolum.

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

Fordelene ved å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen vurderes å være at tiltaket, i tråd med tiltakshavers ønske, vil øke boligarealet gjennom bruksendring av loftetasjen. Innsetting av takvinduer vil dessuten gi en betydelig forbedring av dagslysforholdene i loftetasjen, noe som er viktig for å sikre et godt og funksjonelt bomiljø etter endringen.

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til ulemper av betydning da det er nabovarslet og ikke har fått noen merknader fra nabolaget.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek

Saksbehandler

Andreas Tveit

Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

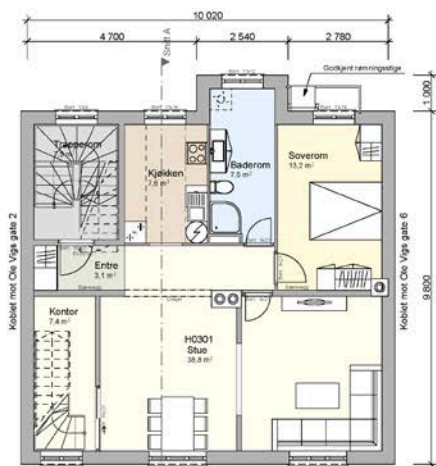
Kopi til
Iselin Martin Farestvedt Ole Vigs Gate 4
Cato Evensen
Løtveitlien 18

5006 BERGEN
5151
STRAUMSGREND

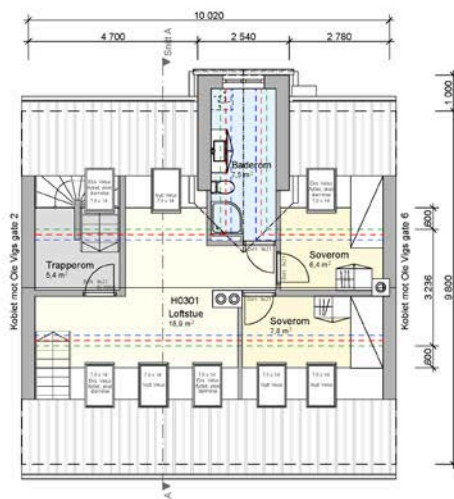
Saksnummer BYGG-2025/11655
Side 7 av 9

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatsen bort. Tillatsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

VEDLEGG E11



3. ETASJEPLAN
BRA=89,3 m²
LEILIGHET H0301
BRA=83,6 m²



LOFTSPLAN
BRA=48,6 m²
LEILIGHET H0301
BRA=42,6 m²

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Fase				
NABOVARSEL/SØKNAD				
Tilstandshaver		Prosjekt		
I. M. FARESTVEDT & L. B. VOLD		OLE VIGS GATE 4		
OLE VIGS GATE 4 2000 BERGEN		BRUKSENDRE LOFTSPLAN		
3. ETASJEPLAN & LOFTSPLAN				
Kommune	BERGEN		Side 201 / 429 / 3	
Utgiv	Dokument	Dato		
WH	1:100	26.02.2025		
Bygghetnik rådgivning		Legalisering og seksjonering av eiendom		Tegningsnr
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/taker		Skuteviksbodene 21, 5035 BERGEN		A20-01



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 4, Ole Vigs gate

at det av herr Egil Knudsen

under 9. 7. 1953 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår :

Benyttelse av nåværende lagerrom i kjeller til lager for malervarer.

Bergen den 5. 2. 1954 ~~195~~

Gebyr til bykassen kr. 2. -
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 4, Ole Vigs gate

at det av herr Egil Knudsen

under 9. 7. 1953 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår :

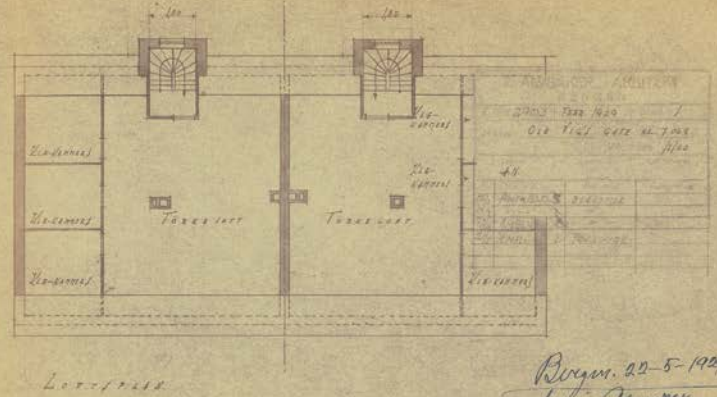
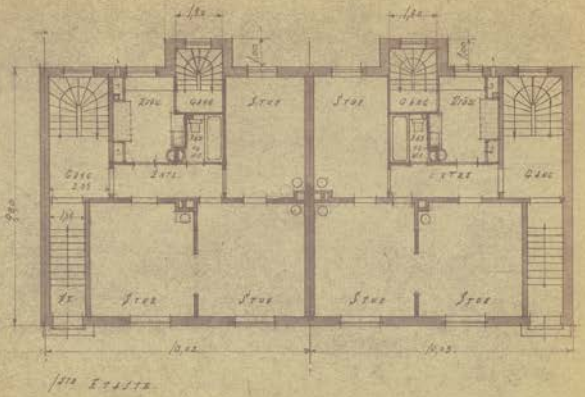
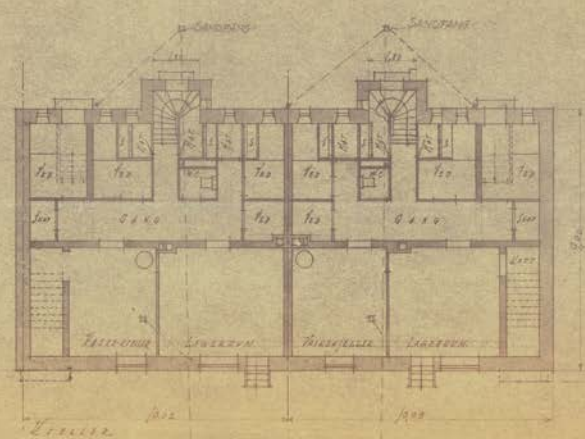
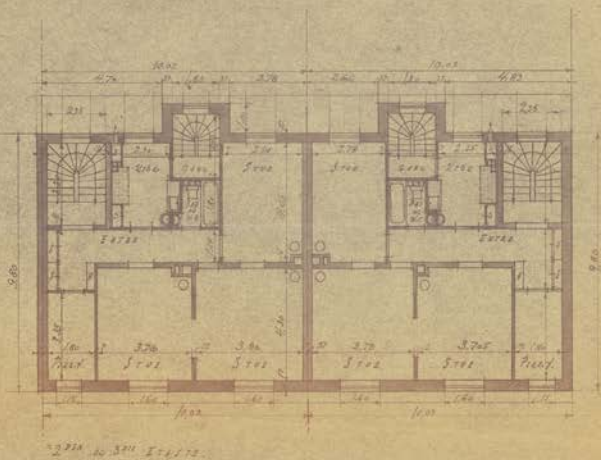
Benyttelse av nåværende lagerrom i kjeller til lager for malervarer.

Bergen den 5. 2. 1954 ~~195~~

Gebyr til bykassen kr. 2. -
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

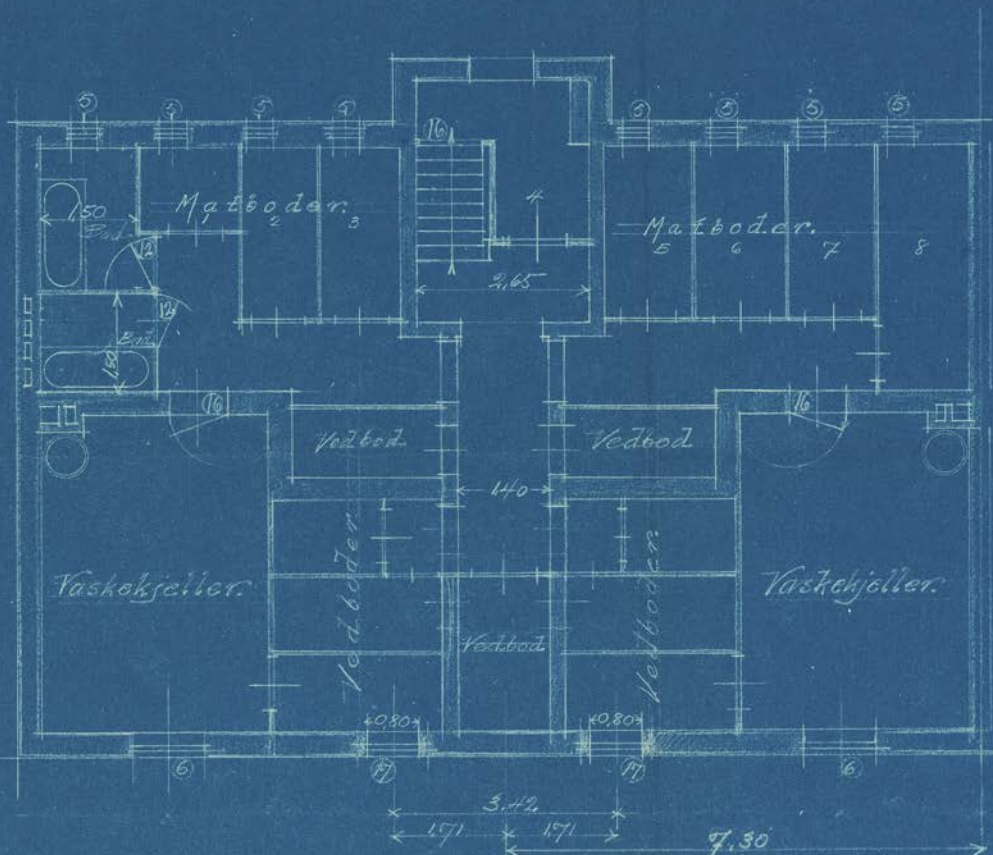


Revised 22-5-1929
 Louis A. Cresswell



TORGEIR ALVINGSEN, ARKITEKT	
OSLO	
1917	1930
OLD VIGS ST. 3.	
1:100	
1st floor, 2nd floor	
1/100	X 1/100
1/100	1/100
1/100	1/100
1/100	1/100

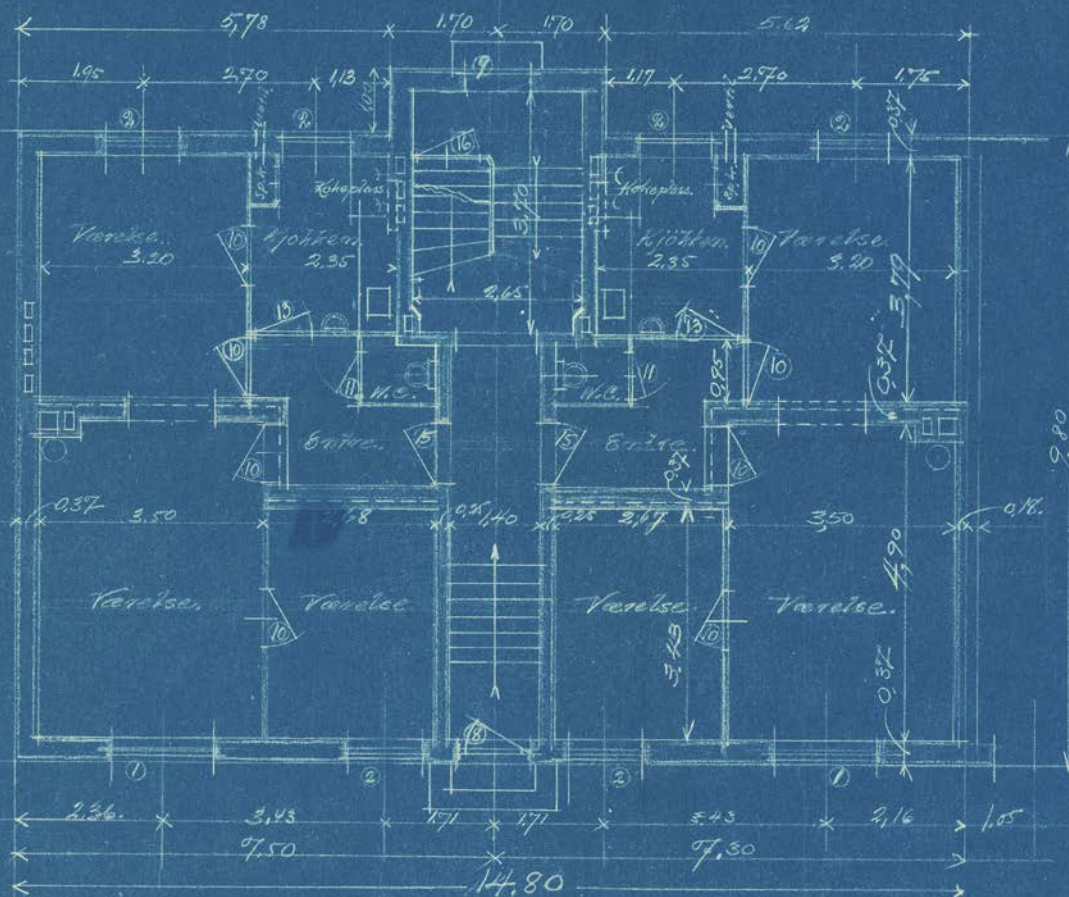
Design 7-1930
Torgeir Alvingesen



KJELLERETASJENS PLAN MAALESTOK 1:50

Bygget 7. 7. 1898
 Ingvald Alesaker

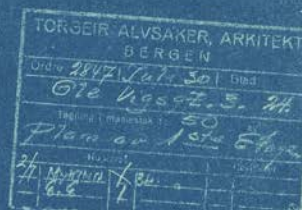
TUNDEIR ALMSAKER, ARKITEKT	
BERGEN	
28. 12. 1898	
Ole Nissen, S.	
Plan av Kjelleret	
34. MATBOD	2 1/2
77. KJELLER	2 1/2

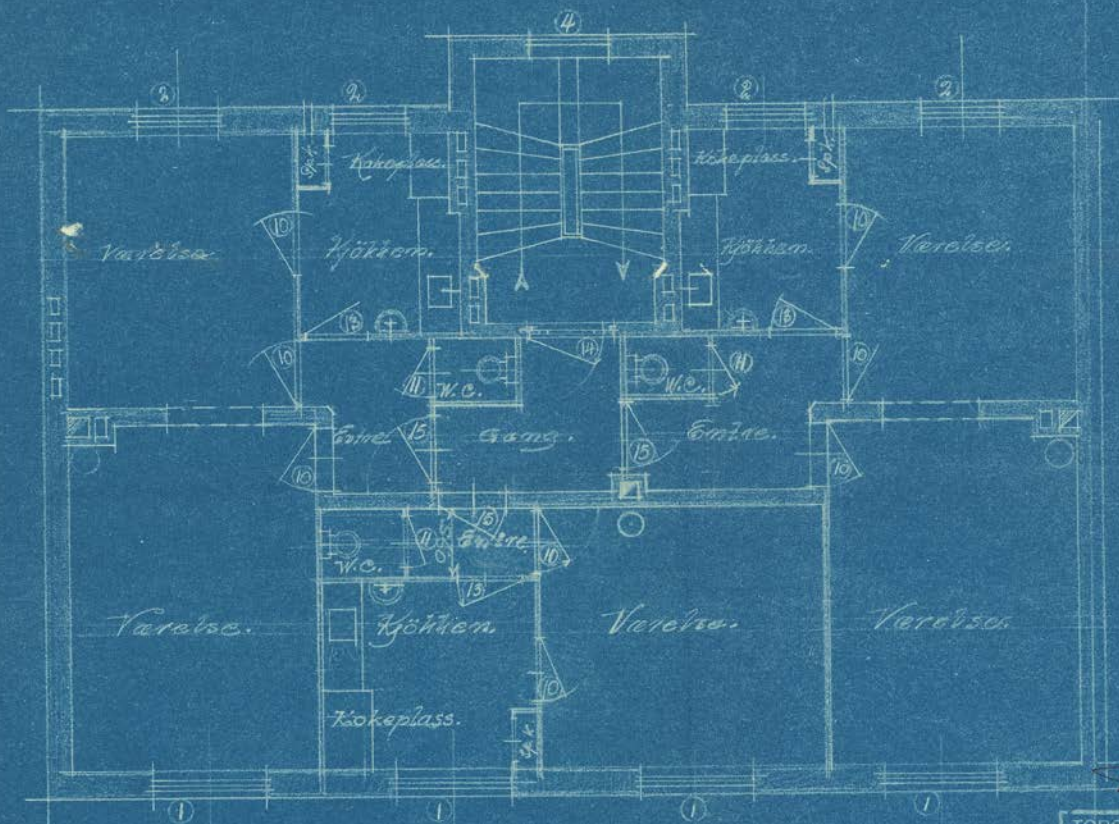


1STE ETASJES PLAN · MAALESTOK 1:50

Bergm. 7-1930
Torgeir Alvsaker

TORGEIR ALVSAKER, ARKITEKT BERGEN	
Ordnr. 2877	Vakt. 30
Dato 14. 10. 30	
Tegning i målestokk 1:50	
Plan av 1ste Etasje	
27	Ark.
28	Ark.
29	Ark.
30	Ark.





*Bergen, 7-7-1930
Torger Alvsaker*

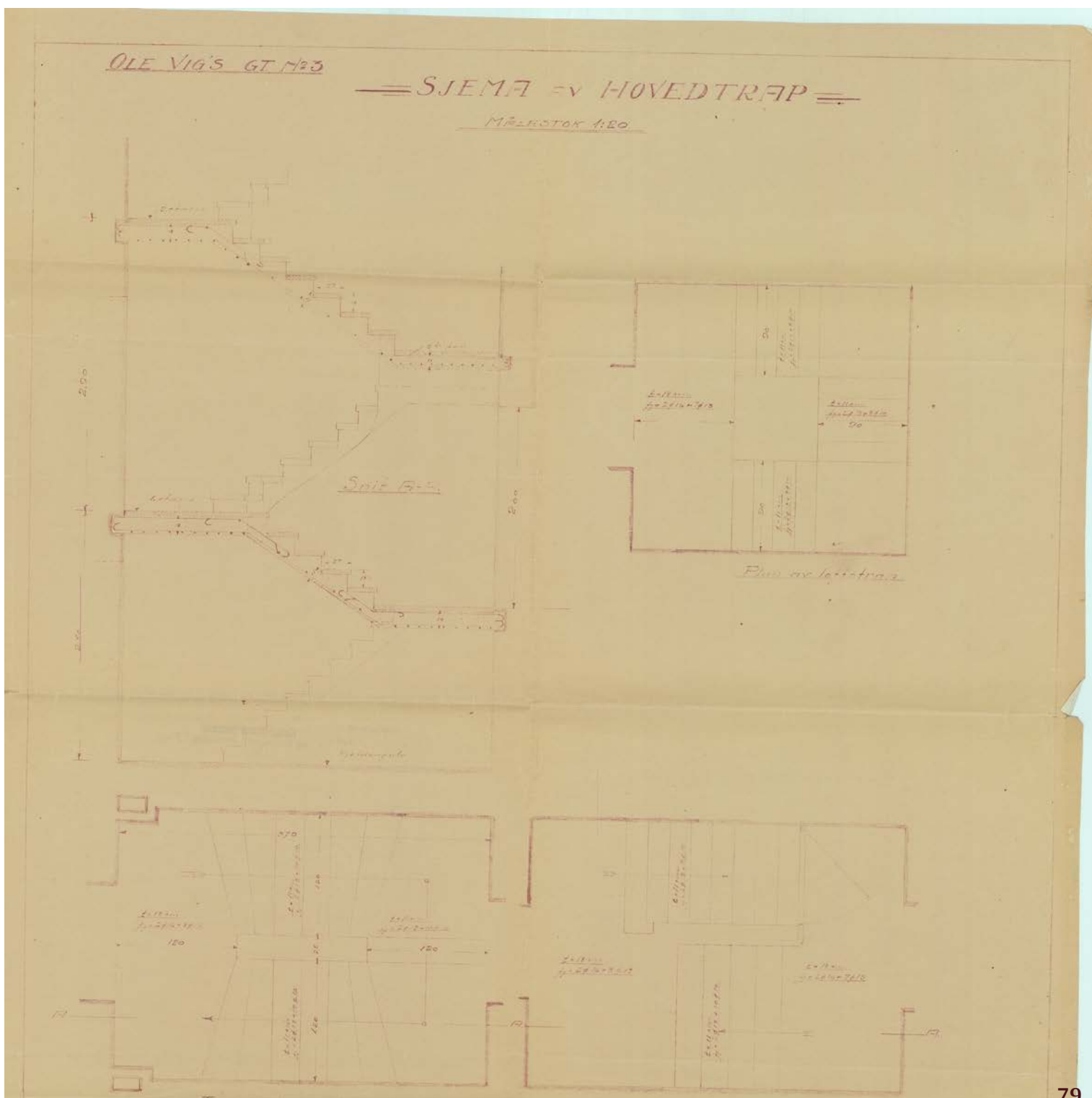
OG 3DE ETASJES PLAN. MAALSTOK 1:50.
FOR MAAL SE 1STE ETG. PLAN.

TORGEIR ALVSAKER, ARKITEKT BERGEN			
Ordre	2843	Dato	1930
Ole Viss og S.			
1:50			
gaten og 3de Etg. Plan.			
Kopier	2	Pris	200
For	100	Pris	100
77	ANM.	2	11

OLE VIG'S GT No 3

== SJEMA =v HOVEDTRAP ==

MÅLSTOK 1:20



SITUATIONSPLAN, MÅTT 1:5000.

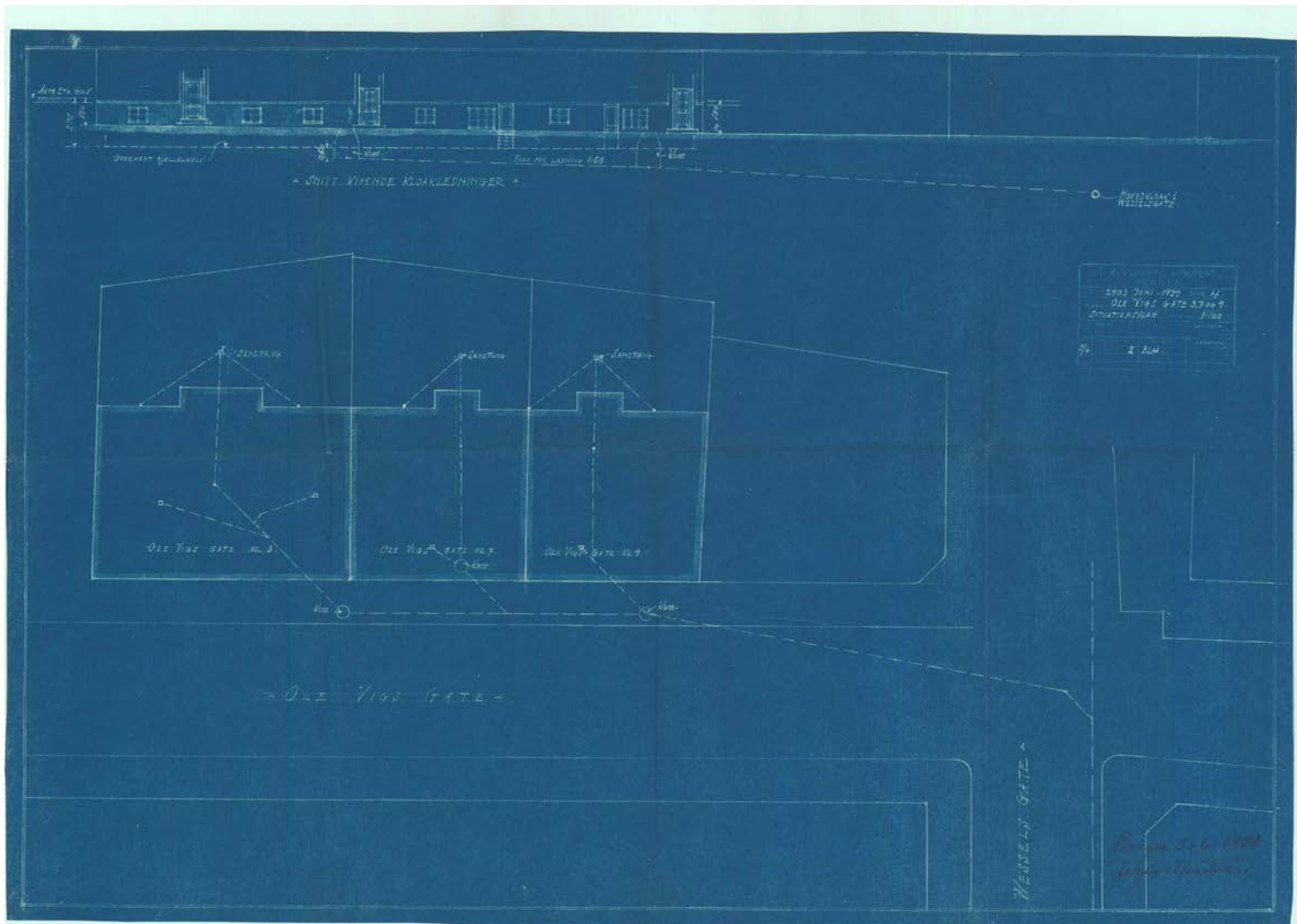


KÖPI AV MÅLEBREV.

I. ALVSAKER, ARKITEKT	
SÖDER	
1903	1903
Old Fog Gate 3,7 ac 9	
SITUATIONSPLAN, Mått 1:500	
KÖPI AV MÅLEBREV	
KÖPI AV MÅLEBREV	



Byggnad 10-11-12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



Nabolagsprofil

Ole Vigs gate 4 - Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Møhlenpris	1 min
Totalt 35 ulike linjer	
0.1 km	
Nygård	10 min
Linje 1	
0.8 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min
Linje F4, L4, R40	
1.1 km	
Bergen Flesland	18 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.)	6 min
322 elever, 27 klasser	
0.5 km	
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	6 min
296 elever, 20 klasser	
0.5 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	20 min
176 elever, 14 klasser	
1.6 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	18 min
270 elever, 18 klasser	
1.5 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	5 min
581 elever, 44 klasser	
2.9 km	
St. Paul gymnas	10 min
270 elever	
0.9 km	
Bergen Private Gymnas	11 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

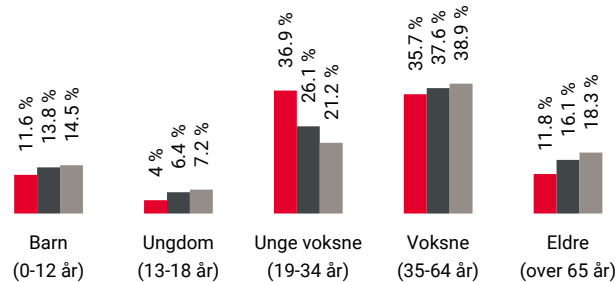
Veldig trygt 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år)	6 min
39 barn	
0.5 km	
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ...)	6 min
68 barn	
0.5 km	
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år)	8 min
95 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate	1 min
PostNord, søndagsåpent	
0.1 km	
Joker Spilde	5 min
Søndagsåpent	
0.4 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

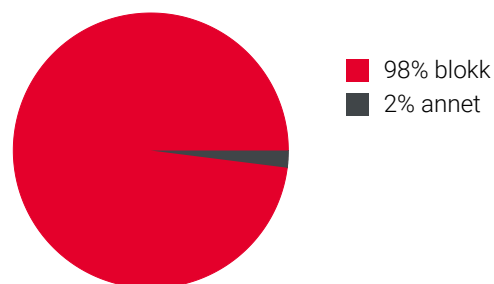
 **Støynivået**
Lite støynivå 80/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Studentsenterets idrettshall 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Møhlenpris idrettsplass 5 min 
Fotball, aktivitetshall 0.5 km
-  Sammen Vektertorget 6 min 
-  NEXT Bergen 9 min 

Boligmasse



«Ligger sentralt, har lite trafikk og lite støy.»

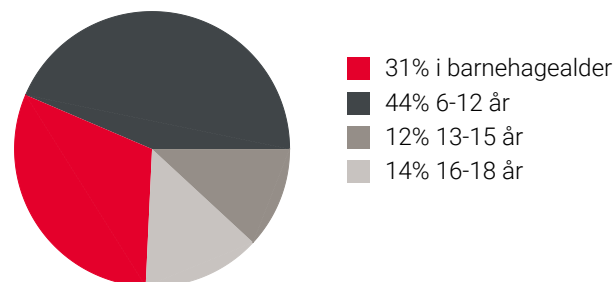
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Xhibition 12 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

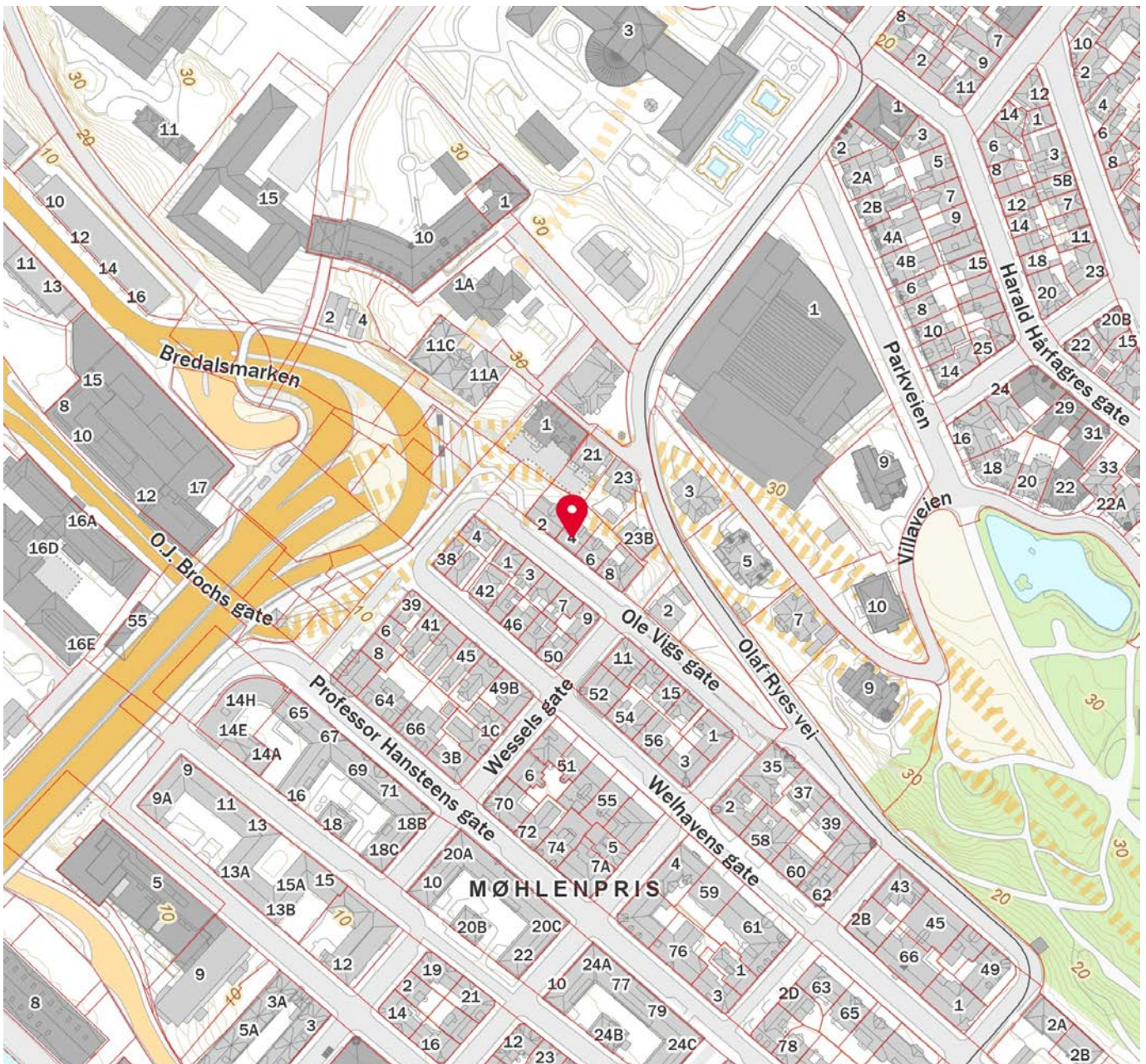


0% 58%

- Møhlenpris
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/429/0/0
Utløst 29. desember 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikallnivå '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
260974564	Grunneiendom	0	Ja	182,0 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 utstillingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	200101211	20,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7490004	110 - Boliger	20,9 %

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_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Møhlenpris	99,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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 KPA 2027	1	202417461
4900100	30	BERGENHUS. NYGÅRDØYDEN, BUSSTUNNEL, ENDRING	3	-
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3	190710209

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/436	139277414-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.12.2024	202412885

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/449	139839099-1	Tilbygg	Annet kulturhus	Igangsettingstillatelse	29.09.2025	202510938

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. desember 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

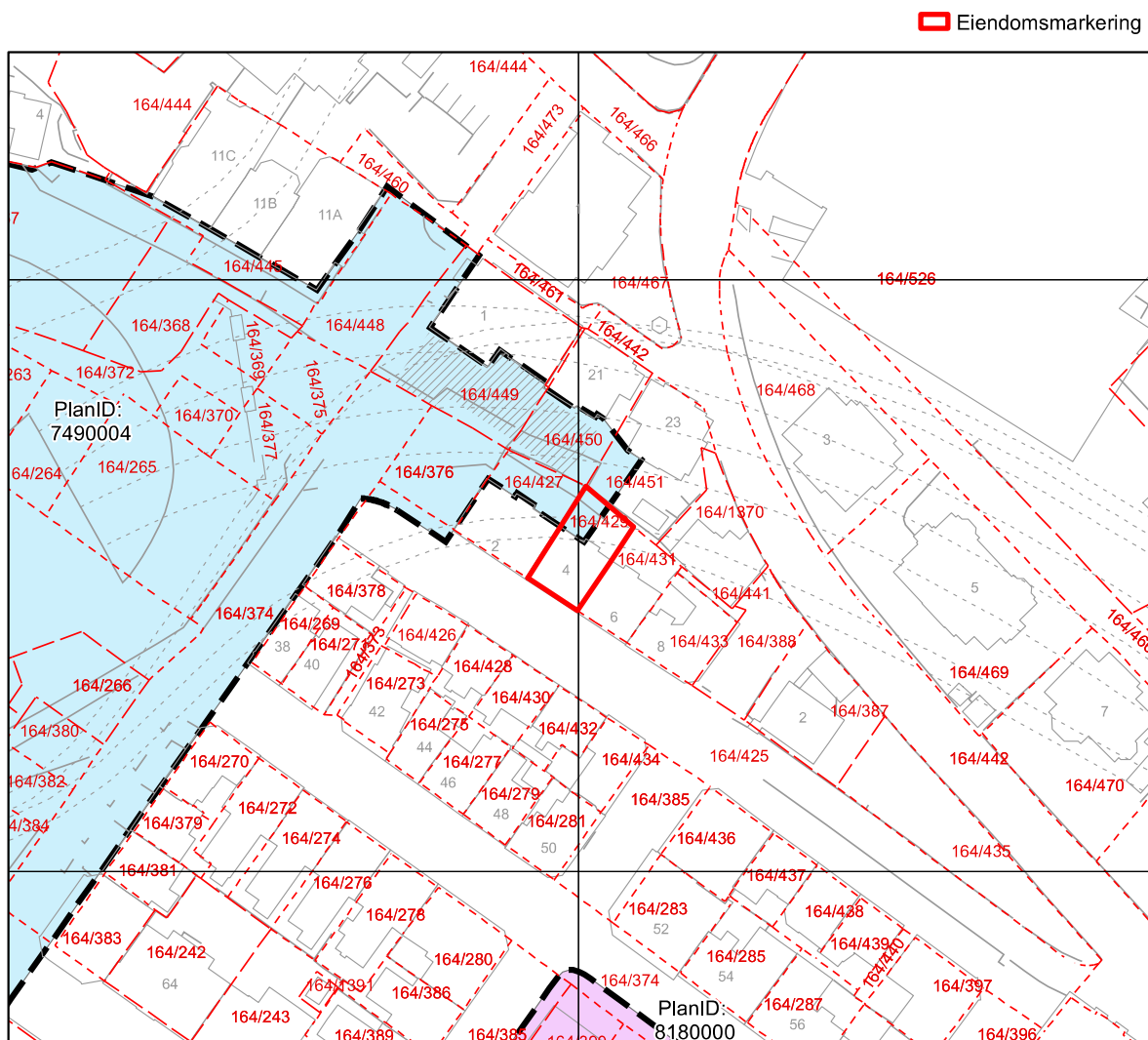
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/429/0/0
Dato: 29.12.2025 Adresse: Ole Vigs gate 4



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:
7490004





BERGEN
KOMMUNE

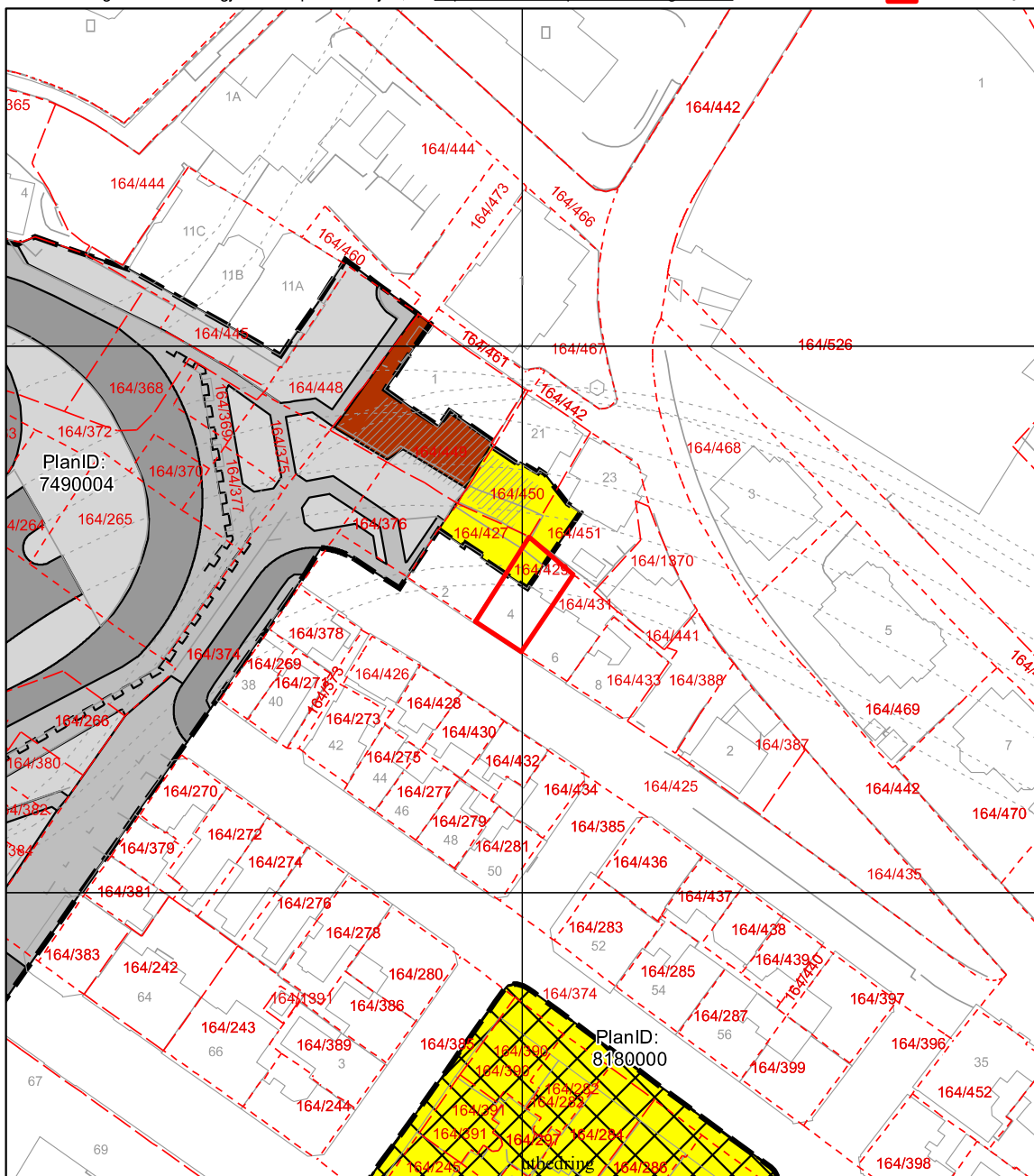
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/429/0/0
Dato: 29.12.2025 Adresse: Ole Vigs gate 4



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan fornyelsesgrense

Begrensningsområde gammel lov

 800 - Fornyelsesområder

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Område for særskilt angitt allmennyttig formål

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Gatetun



BERGEN
KOMMUNE

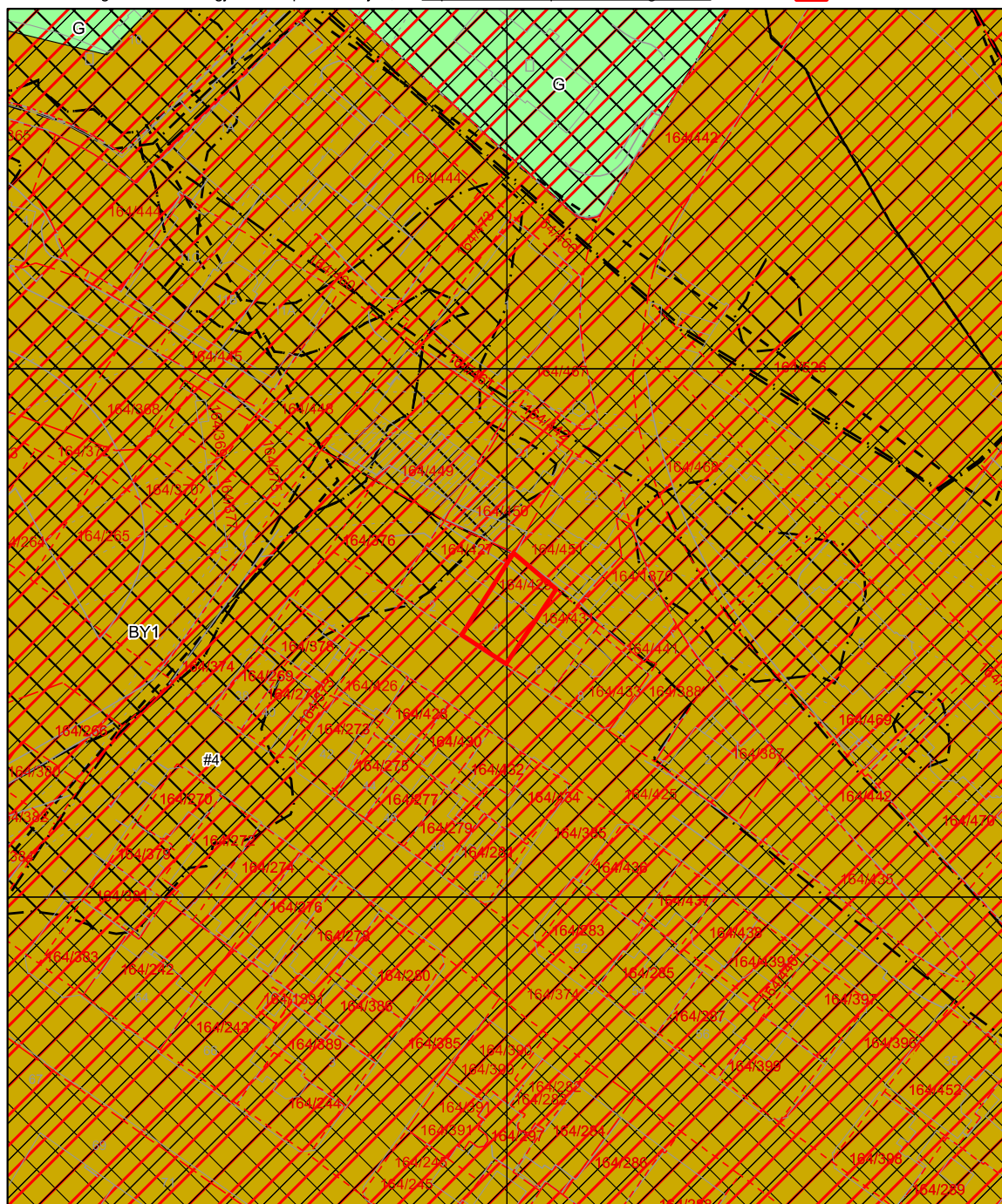
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/429/0/0
Dato: 29.12.2025 Adresse: Ole Vigs gate 4



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense	 Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Infrastruktursone	
	Støysone grønn	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/429/0/0
Dato: 29.12.2025 Adresse: Ole Vigs gate 4



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)

 Vegareal (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



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: Ole Vigs gate 4
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@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