



aktiv.

Erik Pontoppidans gate 3, 5018 BERGEN

**Sjelden mulighet i hjertet av  
Bergen! Klassisk bygård med 6  
leiligheter i sentrum  
| Stort potensiale |**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

## Morten Christoffer Tøsdal

**Mobil** 982 20 602

**E-post** morten.tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 25 000 000,-

**Omkostn.:** Kr 626 390,-

**Total ink omk.:** Kr 25 626 390,-

**Selger:**  
Ninni Oline Kolbeinshavn  
Trond Kolbeinshavn  
Anita Kolbeinshavn  
Linveig Kolbeinshavn

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1913

**BRA-i/BRA Total** 525/606 kvm

**Tomtstr.:** 223.7 kvm

**Soverom:** 13

**Antall rom:** 18

**Gnr./bnr.** Gnr. 166, bnr. 835

**Oppdragsnr.:** 1506260054

# Velkommen til Erik Pontoppigans gate 3!

Velkommen til Erik Pontoppidans Gate 3 presentert av Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal! En sjelden mulighet til å sikre seg en klassisk bygård med 6 leiligheter. Eiendommen ligger sentralt i hjertet av Bergen sentrum med nærhet til dagligvare, servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser. Dette er en eiendom med gode leieinntektsmuligheter og et enormt potensiale

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	69
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 525 kvm

BRA - e: 81 kvm

BRA totalt: 606 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 136 kvm K.kjøkken - 3.4m<sup>2</sup>, k.bad - 1.8m<sup>2</sup>,

k.hybelrom - 15m<sup>2</sup>, k.hybelrom -

12.9m<sup>2</sup>, k.lagerrom - 12m<sup>2</sup>,

k.vaskerom - 7.6m<sup>2</sup>, k.tørkerom -

6.4m<sup>2</sup>, k.gang areal og øvrige

småboder er ikke målt opp rom

for rom

#### 1. etasje

BRA-i: 129 kvm 01.entré/gang - 7.6m<sup>2</sup>, 01.bad - 2.7m<sup>2</sup>,

01.kjøkken - 4.6m<sup>2</sup>, 01.stue - 14.2m<sup>2</sup>,

01.soverom - 6.6m<sup>2</sup>, 01.soverom -

10.4m<sup>2</sup>, 01.soverom - 10.5m<sup>2</sup>,

02.entré/gang - 6.3m<sup>2</sup>, 02.bad - 2.5m<sup>2</sup>,

02.kjøkken - 7m<sup>2</sup>, 02.stue - 27m<sup>2</sup>,

02.soverom - 4.7m<sup>2</sup>, 02.soverom -

12.2m<sup>2</sup>

BRA-e: 11 kvm Trapperom - 8.7m<sup>2</sup>, felles gang

m/utgang til bakgård - 1.8m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 131 kvm 03.entré/gang - 8.4m<sup>2</sup>, 03.bad - 4m<sup>2</sup>,

03.kjøkken - 4.2m<sup>2</sup>, 03.stue - 14m<sup>2</sup>,

03.soverom - 7.6m<sup>2</sup>, 03.soverom -

10.8m<sup>2</sup>, 03.soverom - 10.7m<sup>2</sup>,

04.entre/gang - 5.2m<sup>2</sup>, 04.bad - 1.7m<sup>2</sup>,

04.kjøkken - 7m<sup>2</sup>, 04.soverom - 13.3m<sup>2</sup>,

04.soverom - 6.4m<sup>2</sup>

BRA-e: 11 kvm Trapperom - 8.7m<sup>2</sup>, felles gang

m/utgang til bakgård - 1.8m<sup>2</sup>

### 3. etasje

BRA-i: 129 kvm 05.entré/gang - 7.6m<sup>2</sup>, 05.bad - 4m<sup>2</sup>,  
05.kjøkken - 4.5m<sup>2</sup>, 05.stue - 23.3m<sup>2</sup>,  
05.soverom - 7m<sup>2</sup>, 05. soverom -  
12.3m<sup>2</sup>, 06.entré/gang - 7.1m<sup>2</sup>, 06.bad -  
2.1m<sup>2</sup>, 06.kjøkken - 6.6m<sup>2</sup>, 06.stue -  
27.6m<sup>2</sup>, 06. soverom - 13.4m<sup>2</sup>, 06.bod -  
3.9m<sup>2</sup>  
BRA-e: 11 kvm Trapperom - 8.7m<sup>2</sup>, felles gang  
m/utgang til bakgård - 1.8m<sup>2</sup>

### 4. etasje

BRA-e: 48 kvm Åpent areal og diverse små boder  
- 48m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Lleiligheter 01, 02, 03, 04, 05 og 06 er målt opp til ca 62-64m<sup>2</sup>. Det er noen mindre variasjoner. pr leilighet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

223.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Fall fra bygningskropp mot gate, i bakgård er det flatt terreng.

### **Beliggenhet**

Erik Pontoppidans gate 3 ligger i en rolig og sjarmerende tverrgate midt i Bergen sentrum, kun et par minutters gange fra både Bergen Storsenter, jernbanestasjonen og byens viktigste kollektivknutepunkter. Her bor du tilbaketrukket fra byens mest trafikkerte gater, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt sentrum har å by på. Gaten har lite gjennomgangstrafikk og oppleves fredelig, selv om beliggenheten er så sentral.

Innen få hundre meter finner du et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og dagligvare. Den populære gågaten Marken ligger omtrent 200 meter unna, med hyggelige caféer, nisjebutikker og dagligvareforretning. I motsatt retning når du raskt Torgallmenningen og byens mest pulserende byliv, med et bredt spekter av shopping, kultur og underholdning.

Kollektivtilbudet er svært godt: Buss- og bybaneforbindelser finner du bare minutter fra

døren, blant annet ved Bergen Busstasjon og bybanestoppet Nonneseter. Herfra kommer du deg enkelt til blant annet Flesland, HVL, sykehusene og resten av Bergensdalen. Jernbanestasjonen ligger også i umiddelbar nærhet og gjør adressen ypperlig for pendlere

For deg som trives ute, finnes flotte turmuligheter innen kort rekkevidde. Fra boligen har du enkel tilgang til populære turområder som Fløyen via Fjellveien, og ønsker du lengre turer i byfjellene er både Rundemanen, Stoltzekleiven og andre klassiske bergensruter lett tilgjengelige. Parkområder som Nygårdsparken og Nordnesparken ligger også innen gangavstand.

Alt i alt får du her en beliggenhet som kombinerer rolig og koselig bymiljø med fantastisk nærhet til sentrumslivet – et ideelt utgangspunkt for en urban og praktisk hverdag.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/bygårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Marken barnehage: 0,1 km  
Bergens Barneasyl: 0,3 km  
Kalfarveien barnehage: 0,8 km

Skoler:

Christi Krybbe Skoler (1–7 kl.): 0,7 km  
St Paul skole (1–10 kl.): 0,9 km  
Krohnengen skole (1–7 kl.): 1,2 km  
Danielsen ungdomsskole Bergen (8–10 kl.): 0,3 km  
Rothaugen skole (8–10 kl.): 1,7 km  
Danielsen videregående skole: 0,3 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Umiddelbar nærhet til busstopp ved Kong Oscars gate betjent av linje 5,6,11 og 16.  
Gangavstand til jernbanestasjonen  
Gangavstand til Bergen busstasjon og bybanestopp ved nonneseter og Bergen Sentrum

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

## **Type rapport**

### Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

##### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.

Det er ikke registrert lekkasjer på loft på befaringsdagen.

Takrenner i stål, nedløp av plast.

Det er rust renninger fra flere beslag på taket, takhatter er tydelig av eldre dato.

Fasade mot gate har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader.

Det registrert etterslep på vedlikehold. Tiltak må påberegnes.

Fasade mot bakgård har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader.

Det registrert etterslep på vedlikehold. Det er flere store områder med bom og sprekker i murpuss. Overdekning over flere vinduer må byttes.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er datert 1986-1988.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvinduer er trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør inn til leilighetene.

Balkong med tilkomst fra stue i leilighet 04. Oppmålt til 2m2

Rømningstrapp i bakgård er for smal og bratt.

Det er sprekker i søyler, dekker og trapp.

##### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater blir vurdert for alle leiligheter i dette punktet. Det er slitasje og behov for modernisering/oppgradering i alle leiligheter.

Leilighet 03 og 05 er i noe bedre stand enn øvrige.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på over 30mm gjennom rom i alle etasjer.

Boligen har 6 mursteinspipe. Det er usikkert om det er gjennomført noe form for rehabilitering av pipeløp.

Bygget har malt tretrapp.

Leilighetene har varierende alder og tilstand på innvendige dører.

De fleste dører er av eldre dato med skader og avvik.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: De tre leilighetene på venstre side av huset ble oppgradert i starten av 2000

tallet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør fra huset og ut til offentlig rør løsning

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: En del elektrisk ble nok oppdatert på de 3 leilighetene på venstre side, når disse ble pusset opp i starten av 2000 tallet

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

- Ja

Huset har 6 leiligheter og to hybler i kjeller. Disse har vært utleid iallefall 70 år  
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

? Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Ja

Alle 6 leiligheter er nok godkjent, usikker på om hyblene i kjeller er godkjent. Men de har vært utleid i minimum 70 år

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

- Ja

Vi hadde norconsult inne til å lage en brannteknisk rapport i 2025, utfra den er det utbedret en del i trappegang,

kjeller osv. Det er noen punkter igjen som ikke er ferdig utbedret, disse har frist til

31.12.2029. Sjekk ut rapport og handlingsplan for utfyllende informasjon

### **Innhold**

Eiendommen inneholder 6 leiligheter og en hybel (ikke godkjent).

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2: (31)

#### Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

#### Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

#### Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres

#### Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Normalt i henhold til tidspunkt for oppføring.

Det må påberegnes tiltak med retting ved omlegging til nytt tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes i forbindelse med annet arbeid

#### Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe sprekker i betong på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betong og armering bør kontrolleres av fagkyndig ingeniør.

Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del slitasje på rekkverk og belegg i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak må påberegnes.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

De fleste dører må skiftes ut.

KJELLER > K.BAD - 1.8M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1.ETASJE > 01.BAD - 2.7M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1.ETASJE > 02.BAD - 2.5M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

2.ETASJE > 03.BAD - 4M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 2.ETASJE > 04.BAD - 1.7M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 3.ETASJE > 05.BAD - 4M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 3.ETASJE > 06.BAD - 2.1M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 1.ETASJE > 01.KJØKKEN - 4.6M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## 1.ETASJE > 02.KJØKKEN - 7M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## 2.ETASJE > 03.KJØKKEN - 4.2M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning

2.ETASJE > 04.KJØKKEN - 7M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning

3.ETASJE > 05.KJØKKEN - 4.5M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning

3.ETASJE > 06.KJØKKEN - 6.6M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

#### Ventilasjon

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Fuktsikring og drenering

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Terrengforhold

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes tiltak i bakgård for å bedre terrengforhold

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Forhold som har fått TG3: (16)

#### Veggkonstruksjon

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

- Rustsprengning i drager over vinduer/dører, vises som sprekker i innpussingen.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Vinduer - 3 etasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er store råte skader i alle vinduer i 3 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takvinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i betong på søyler og dekker.

Trapp er for smal og bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på trapp. Trolig utskiftning av hele trappen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Kostnadsestimat: Over 500 000

KJELLER > K.BAD - 1.8M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > 01.BAD - 2.7M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > 02.BAD - 2.5M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > 03.BAD - 4M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > 04.BAD - 1.7M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### 3.ETASJE > 05.BAD - 4M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### 3.ETASJE > 06.BAD - 2.1M2

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### KJELLER > K.KJØKKEN - 3.4M2

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### KJELLER > K.KJØKKEN - 3.4M2

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 3.ETASJE > 05.KJØKKEN - 4.5M2

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3.ETASJE > 06.KJØKKEN - 6.6M2

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### **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.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektriske panelovner.

Boligen har 6 mursteinspiper

### **Informasjon om 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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 25 000 000

### **Omkostninger kjøper**

25 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

625 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

626 390 (Omkostninger totalt)

643 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

646 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

25 626 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

25 643 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

25 646 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 112 190 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Beløpet er ink. mva

### **Eiendomsskatt**

Kr 33 422 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Inkludert i kommunale avgifter.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 166, bruksnummer 835 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:

4601/166/835:

14.07.1914 - Dokumentnr: 900551 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

21.07.1914 - Dokumentnr: 900192 - Opprettelse av matrikkelenheten

UTSKILT FRA ERIK PONTOPPIDANS GATE 1A - NÅ UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1482499 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:835

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger diverse fasade tegninger fra ulike tidsperioder.

Det foreligger ingen plantegninger i kommunal informasjon som er oversendt fra

Bergen Kommune.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 12.12.1966

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Eiendommen er regulert av reguleringsplan "BERGENHUS. KVARTALSPLAN FOR MARKEN K 11 " med PlanID:4625000

Kommuneplan

Hele eiendommen ligger i kommunens kommuneplanens arealdel 2018 med PlanID: 65270000

Arealformålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Hele eiendommen ligger i hensynssone for hospitalengen.

Hele eiendommen ligger i hensynssone for Historisk sentrum.

Hele eiendommen ligger i hensynssone "Båndlagt etter lov om kulturminner".

Hele eiendommen ligger i faresone for brannsmitte.

Hele eiendommen ligger i gul sone for luftkvalitet.

83,2% av eiendommen ligger i gul vei støy sone.

Hele eiendommen ligger i bestemmelsesområde #4 - "5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav".

Hele eiendommen ligger i kommunedelplanen "BERGENHUS. KPD SENTRUM" med PlanID:15780000. Arealformålet i kommunedelplanen er Boligområder.

En ny kommuneplan for 2027 er under arbeid saksnr:202417461 og PlanID: 71740000

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

3990000 30 BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR SKIVEBAKKEN 35-37 3 -

Kommentar: Eldre reguleringsplan for skivebakken, liten relevans

15590000 21 BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR 3 202004102

Kommentar: Kommunedelplan for fjellsiden

70960000 35 BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN 1 202220671

Kommentar: Planlegging av ny nabo reguleringsplan igangsatt

11910000 30 BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56,TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS 3 -

Kommentar: Eldre reguleringsplan.

61120000 35 BERGENHUS. GNR 166 BNR 555 MFL., OMRÅDE ØST FOR BERGEN  
JERNBANESTASJON 3 200904571

Kommentar: Detaljregulering for jernbanestasjonen.

4620000 30 BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN 3  
190510066

Kommentar: Reguleringsplan for Marken.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Byggningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

166/542 139865022 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/  
brenning 22.04.2021

166/770 300120918 - Garasjeuthus anneks til bolig Meldingssak registrer tiltak  
09.02.2010 201001045

Kommentar: Tiltak med liten relevans for eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 0 Betalingsutsettelse
- 2 500 Digital annonsering
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.

Totalt kr: 316 280

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Morten Christoffer Tøsdal  
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder  
[morten.tosdal@aktiv.no](mailto:morten.tosdal@aktiv.no)  
Tlf: 982 20 602

### **Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157  
Laguneveien 7, 5239 Rådal

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026







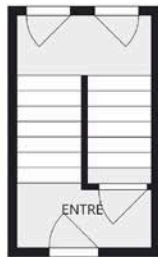






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



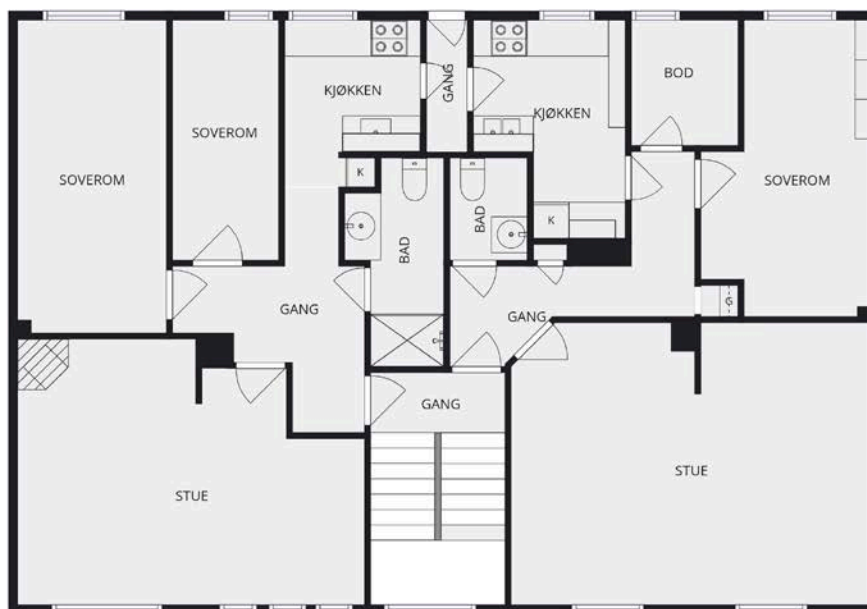
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Erik Pontoppidans gate 3 , 5018 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 166, bnr. 835

Sum areal alle bygg: BRA: 606 m<sup>2</sup> BRA-i: 389 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1136

Referansenummer: PL6209

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



**NITO**

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone. Det er ikke registrert lekkasjer på loft på befaringdagen. Takrenner i stål, nedløp av plast. Det er rust renninger fra flere beslag på taket, takhatter er tydelig av eldre dato. Fasade mot gate har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Tiltak må påberegnes. Fasade mot bakgård har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Det er flere store områder med bom og sprekker i murpuss. Overdekning over flere vinduer må byttes. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er datert 1986-1988. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer er trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør inn til leilighetene. Balkong med tilkomst fra stue i leilighet 04. Oppmålt til 2m2 Rømningstrapp i bakgård er for smal og bratt. Det er sprekker i søyler, dekker og trapp.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater blir vurdert for alle leiligheter i dette punktet. Det er slitasje og behov for modernisering/oppgradering i alle leiligheter. Leilighet 03 og 05 er i noe bedre stand enn øvrige. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på over 30mm gjennom rom i alle etasjer. Boligen har 6 mursteinspipe. Det er usikkert om det er gjennomført noe form for rehabilitering av pipeløp. Bygget har malt tretrapp. Leilighetene har varierende alder og tilstand på innvendige dører. De fleste dører er av eldre dato med skader og avvik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

U.Bad - 1.8m2  
Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### 01.Bad - 2.7m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### 02.Bad - 2.5m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### 03.Bad - 4m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### 04.Bad - 1.7m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater/tapet på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### 05.Bad - 4m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### 06.Bad - 2.1m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med omluft. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med omluft. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Beredere på 200 liter i kjeller og på loft, beredere på ca 120 liter i 1 og 2 etasjer.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens

# Beskrivelse av eiendommen

kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Årstall på drenering er ukjent.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Fall fra bygningskropp mot gate, i bakgård er det flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via

private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger diverse fasade tegninger fra ulike tidsperioder.

Det foreligger ingen plantegninger i kommunal informasjon som er oversendt fra Bergen Kommune.

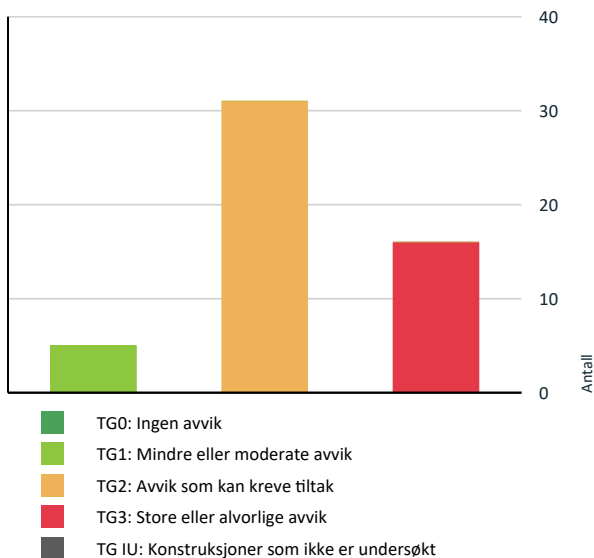
Det foreligger diverse ferdigattest fra ulike årstall.

Hovedsakelig på diverse fasadeendringer.

Alle leiligheter er registrert med eget H-nummer.

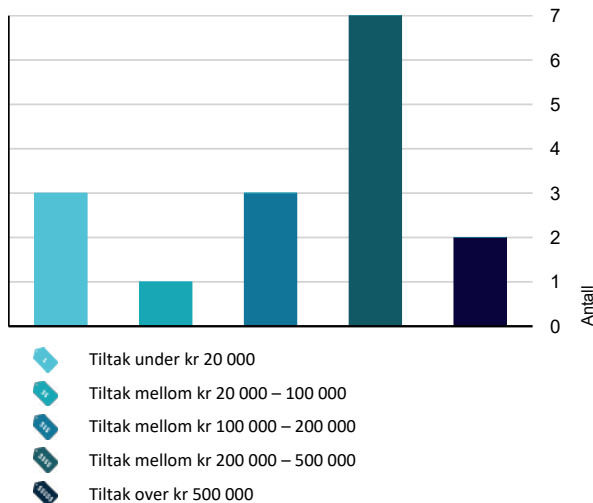
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > K.Kjøkken - 3.4m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > K.Kjøkken - 3.4m2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > K.Bad - 1.8m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > 01.Bad - 2.7m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > 02.Bad - 2.5m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > 03.Bad - 4m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > 04.Bad - 1.7m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > 05.Bad - 4m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > 05.Kjøkken - 4.5m2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > 06.Bad - 2.1m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > 06.Kjøkken - 6.6m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > K.Bad - 1.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > 01.Bad - 2.7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > 01.Kjøkken - 4.6m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > 02.Bad - 2.5m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > 02.Kjøkken - 7m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > 03.Bad - 4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > 03.Kjøkken - 4.2m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > 04.Bad - 1.7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > 04.Kjøkken - 7m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > 05.Bad - 4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > 05.Kjøkken - 4.5m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > 06.Bad - 2.1m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > 06.Kjøkken - 6.6m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1913

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

#### Standard

Det er registreres etterslep på vedlikehold. Flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet levetid. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende oppgraderinger de seinere år. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone. Det er ikke registrert lekkasjer på loft på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner i stål, nedløp av plast. Det er rust renninger fra flere beslag på taket, takhatter er tydelig av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Fasade mot gate har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Tiltak må påberegnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Fasade mot bakgård har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Det er flere store områder med bom og sprekker i murpuss. Overdekning over flere vinduer må byttes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.
- Rustsprengning i drager over vinduer/dører, vises som sprekker i innpussingen.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Normalt i henhold til tidspunkt for oppføring.

Det må påberegnes tiltak med retting ved omlegging til nytt tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes i forbindelse med annet arbeid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer er datert 1986-1988.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



## TG 3 Vinduer - 3 etasje

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er store råte skader i alle vinduer i 3 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fare for at glasset fallet ut fra avbilder vindu.

## TG 3 Takvinduer

### Beskrivelse

Takvinduer er trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

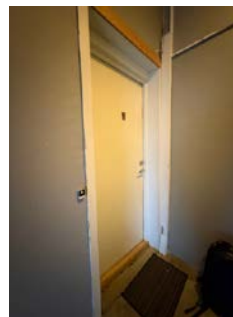
Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør inn til leilighetene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue i leilighet 04. Oppmålt til 2m2

### Vurdering av avvik:

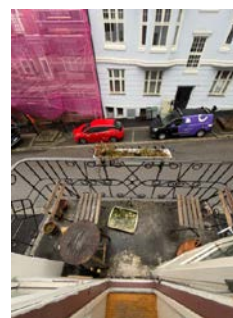
- Det er avvik:

Det registreres noe sprekker i betong på balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betong og armering bør kontrolleres av fagkyndig ingeniør.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Rømmingstrapp i bakgård er for smal og bratt.  
Det er sprekker i søyler, dekker og trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i betong på søyler og dekker.  
Trapp er for smal og bratt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på trapp. Trolig utskiftning av hele trappen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det golv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater blir vurdert for alle leiligheter i dette punktet. Det er slitasje og behov for modernisering/oppgradering i alle leiligheter. Leilighet 03 og 05 er i noe bedre stand enn øvrige.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på over 30mm gjennom rom i alle etasjer.

### Vurdering av avvik:

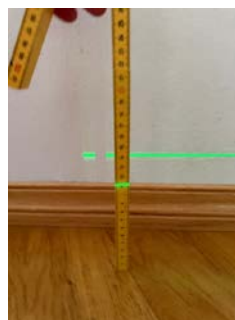
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har 6 mursteinspipe. Det er usikkert om det er gjennomført noe form for rehabilitering av pipeløp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

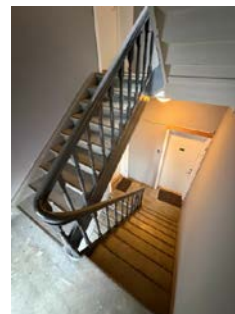
Bygget har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
En del slitasje på rekkverk og belegg i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Tiltak må påberegnes.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Leilighetene har varierende alder og tilstand på innvendige dører. De fleste dører er av eldre dato med skader og avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

De fleste dører må skiftes ut.



Dører i leilighet 03 og 05 er i bedre stand enn øvrige leiligheter.

## VÅTROM

KJELLER > K.BAD - 1.8M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger.  
Det er flere større avvik på våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > K.BAD - 1.8M2

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1.ETASJE > 01.BAD - 2.7M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger.  
Det er flere større avvik på våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > 01.BAD - 2.7M2

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 1. ETASJE > 02. BAD - 2.5M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > 02. BAD - 2.5M2

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 2. ETASJE > 03. BAD - 4M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 2. ETASJE > 03. BAD - 4M2

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 2. ETASJE > 04. BAD - 1.7M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater/tapet på vegger.

Det er flere større avvik på våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > 04. BAD - 1.7M2

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

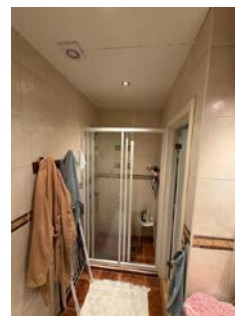
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



3. ETASJE > 05. BAD - 4M2

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

3. ETASJE > 05. BAD - 4M2

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger.  
Det er flere større avvik på våtrommet.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > 06. BAD - 2.1M2

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger.  
Det er flere større avvik på våtrommet.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > 06. BAD - 2.1M2

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## KJØKKEN

### KJELLER > K.KJØKKEN - 3.4M2

#### ! TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### KJELLER > K.KJØKKEN - 3.4M2

#### ! TG 3 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### 1. ETASJE > 01.KJØKKEN - 4.6M2

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### 1. ETASJE > 01.KJØKKEN - 4.6M2

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### 1. ETASJE > 02.KJØKKEN - 7M2

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > 02. KJØKKEN - 7M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > 03. KJØKKEN - 4.2M2

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > 03. KJØKKEN - 4.2M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > 04. KJØKKEN - 7M2

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > 04. KJØKKEN - 7M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. ETASJE > 05. KJØKKEN - 4.5M2

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



3. ETASJE > 05. KJØKKEN - 4.5M2

#### TG 3 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med omluft.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



3. ETASJE > 06. KJØKKEN - 6.6M2

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



3. ETASJE > 06. KJØKKEN - 6.6M2

#### TG 3 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med omluft.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Beredere på 200 liter i kjeller og på loft, beredere på ca 120 liter i 1 og 2 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

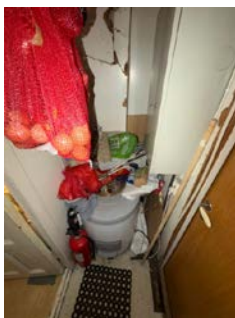
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



på loft datert 1993



i kjeller datert 2012



1 etasje - datert 2012



2 etasje - datert 2009

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

##### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

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

**0 Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja Anlegget bør gjennomgås i hele bygget av en fagkyndig.**

## Generell kommentar

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



1 etasje



2 etasje



3 etasje



kjeller

**TOMTEFORHOLD**

**Byggegrunn**

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Årstall på drenering er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Fall fra bygningskropp mot gate, i bakgård er det flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes tiltak i bakgård for å bedre terrengforhold.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ukjent alder på vann og avløpsledninger.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		136		136	
1.Etasje	129	11		140	
2.Etasje	131	11		142	
3.Etasje	129	11		140	
Loft		48		48	
<b>SUM</b>	<b>389</b>	<b>217</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>606</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		K.kjøkken - 3.4m <sup>2</sup> , k.bad - 1.8m <sup>2</sup> , k.hybelrom - 15m <sup>2</sup> , k.hybelrom - 12.9m <sup>2</sup> , k.lagerrom - 12m <sup>2</sup> , k.vaskerom - 7.6m <sup>2</sup> , k.tørkerom - 6.4m <sup>2</sup> , k.gang areal og øvrige småboder er ikke målt opp rom for rom	
1.Etasje	01.entré/gang - 7.6m <sup>2</sup> , 01.bad - 2.7m <sup>2</sup> , 01.kjøkken - 4.6m <sup>2</sup> , 01.stue - 14.2m <sup>2</sup> , 01.soverom - 6.6m <sup>2</sup> , 01.soverom - 10.4m <sup>2</sup> , 01.soverom - 10.5m <sup>2</sup> , 02.entré/gang - 6.3m <sup>2</sup> , 02.bad - 2.5m <sup>2</sup> , 02.kjøkken - 7m <sup>2</sup> , 02.stue - 27m <sup>2</sup> , 02.soverom - 4.7m <sup>2</sup> , 02.soverom - 12.2m <sup>2</sup>	Trapperom - 8.7m <sup>2</sup> , felles gang m/utgang til bakgård - 1.8m <sup>2</sup>	
2.Etasje	03.entré/gang - 8.4m <sup>2</sup> , 03.bad - 4m <sup>2</sup> , 03.kjøkken - 4.2m <sup>2</sup> , 03.stue - 14m <sup>2</sup> , 03.soverom - 7.6m <sup>2</sup> , 03.soverom - 10.8m <sup>2</sup> , 03.soverom - 10.7m <sup>2</sup> , 04.entré/gang - 5.2m <sup>2</sup> , 04.bad - 1.7m <sup>2</sup> , 04.kjøkken - 7m <sup>2</sup> , 04.soverom - 13.3m <sup>2</sup> , 04.soverom - 6.4m <sup>2</sup>	Trapperom - 8.7m <sup>2</sup> , felles gang m/utgang til bakgård - 1.8m <sup>2</sup>	
3.Etasje	05.entré/gang - 7.6m <sup>2</sup> , 05.bad - 4m <sup>2</sup> , 05.kjøkken - 4.5m <sup>2</sup> , 05.stue - 23.3m <sup>2</sup> , 05.soverom - 7m <sup>2</sup> , 05.soverom - 12.3m <sup>2</sup> , 06.entré/gang - 7.1m <sup>2</sup> , 06.bad - 2.1m <sup>2</sup> , 06.kjøkken - 6.6m <sup>2</sup> , 06.stue - 27.6m <sup>2</sup> , 06.soverom - 13.4m <sup>2</sup> , 06.bod - 3.9m <sup>2</sup>	Trapperom - 8.7m <sup>2</sup> , felles gang m/utgang til bakgård - 1.8m <sup>2</sup>	
Loft		Åpent areal og diverse små boder - 48m <sup>2</sup>	

## Kommentar

Leiligheter 01, 02, 03, 04, 05 og 06 er målt opp til ca 62-64m<sup>2</sup>. Det er noen mindre variasjoner. pr leilighet.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

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. Arealet er utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå vegger. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder. Mer nøyaktig fastsettelse vil kunne kreve laserscanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger diverse fasade tegninger fra ulike tidsperioder.  
Det foreligger ingen plantegninger i kommunal informasjon som er oversendt fra Bergen Kommune.

Det foreligger diverse ferdigattest fra ulike årstall. Hovedsakelig på diverse fasadeendringer.

Alle leiligheter er registrert med eget H-nummer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømningsstrapp i bakgård er for smal og bratt til å tilfredstille dagens krav.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Daniel Ulvatn Trond Kolbeinshavn	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	835		0	223.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Erik Pontoppidans gate 3

#### Hjemmelshaver

Kolbeinshavn Anita, Kolbeinshavn Linveig,  
Kolbeinshavn Ninni Oline, Kolbeinshavn Trond

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Erik Pontoppidans gate 3 ligger sentralt til i et etablert boligområde. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse og har kort gangavstand til Bergen sentrum.

Det er umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Bergen stasjon, bybanestopp og bussforbindelser ligger innen kort gangavstand og gir gode forbindelser til øvrige bydeler og regionen.

Eiendommen ligger også i nærheten av flere utdanningsinstitusjoner og byens studiemiljø. Beliggenheten gir en urban og sentral hverdag med det meste tilgjengelig til fots.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

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

1	15.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Trond Kolbeinshavn

---

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Erik Pontoppidans Gate 3

5018 Bergen

4601-166/835/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Usikker

**Beskrivelse av arbeidet:** De tre leilighetene på venstre side av huset ble oppgradert i starten av 2000 tallet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Usikker

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet avløpsrør fra huset og ut til offentlig rør løsning

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: En del elektrisk ble nok oppdatert på de 3 leilighetene på venstre side, når disse ble pusset opp i starten av 200 tallet

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Huset har 6 leiligheter og to hybler i kjeller. Disse har vært utleid iallefall 70 år

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alle 6 leiligheter er nok godkjent, usikker på om hyblene i kjeller er godkjent. Men de har vært utleid i minimum 70 år

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Vi hadde norconsult inne til å lage en brannteknisk rapport i 2025, utfra den er det utbedret en del i trappegang, kjeller osv. Det er noen punkter igjen som ikke er ferdig utbedret, disse har frist til 31.12.2029. Sjekk ut rapport og handlingsplan for utfyllende informasjon

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

MOTTA  
20 NOV 1957  
BYGNINGSINSPEKT

E 1  
1767 51  
BYGNINGSSJEFFEN  
J. nr. 1777  
1957  
14. NOV 1957  
BYGNINGSSJEFFEN  
**Byggeanmeldelse.**

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o.l. Det innleveres med bilag i tre eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningen tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningen skal være signert. Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger. Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som bygningen skrider fram.

Til  
Bygningsinspektøren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom nr. 3 *Triek Penttegedonsgt.*

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Bergen den *13/11* 1957

Byggherre.  
*frø Jan Kering*  
*87.*

Anmelder.  
ALFRED K. GREVSTAD  
Strandgaten 56  
BERGEN

Ansvarshavende.  
*dr. pr. ALFRED K. GREVSTAD*  
*Alv. T. Lundal*

Beskrivelse:  
*Forumerende kjellersamm aktes innstallert et W.C. med anlegg til minerende søil ledning. Det nye W.C. rammes for luftkanal over tak.*

1777/51.

Sendes herr bygningsinspektøren til uttalelse. Saken bes returnert om herr vannverksjefen hvis uttalelse en også ber om.

Bygningsjefen i Bergen, den 16. november 1951.

Tom Iordan.

*[Signature]*  
F. Chr. Mohn.

Sendes vann- og kloakkvesenet idet bemerkes:

1. For å unngå at lagerpersonalet benytter vaskerommet til pissoir er prosjektert anlagt et W.C. i kjeller.
2. Avtrekket fra W.C. kan ikke tilknyttes kanalen som tjener til avtrekk for kjøkkene i etasjene, men må der opplegges egen ventilasjonskanal for W.C. rommet.
3. Forøvrig må forskriftene følges.

Bergen den 24. november 1951

Bygningsinspektøren  
Nordre Distrikt

*[Signature]*

Jnr. 1767/51. (Erik Pontoppidansgate 3).

Tilbakesendes herr bygningsjefen.

Vann- og kloakkvesenet har ingenting å bemerke til den prosjekterte utvidelse av saniteranlegget.

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

Bergens vann- og kloakkvesen, den 27. november 1951.

*[Signature]*

*[Signature]*

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i distrikt under henvisning til vedlagte skriv av d. d. til anmelderen.

Bygningsjefen i Bergen, den 1. DES. 1951

*[Signature]* *[Signature]*

1777/51.

FCM/RM.

Alfred K. Grevstad,

H e r.

ad: Erik Pontoppidans gate 3.

Deres byggeanmeldelse av 13/11.51 har vært forelagt bygningsinspektøren og vann- og kloakkvesenet.

Bygningsinspektøren uttaler:

- "1. For å unngå at lagerpersonalet benytter vaskerommet til pissoir er prosjektert anlagt et w.c. i kjeller.
2. Avtrekket fra w.c. kan ikke tilknyttes kanalen som tjener til avtrekk for kjøkkenene i etasjene, men må der opplegges egen ventilasjonskanal for w.c. rommet.
3. Forøvrig må forskriftene følges."

Vann- og kloakkvesenet uttaler:

"Vann- og kloakkvesenet har ingenting å bemerke til den prosjekterte utvidelse av sanitæranlegget.

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

I henhold hertil approberes anmeldelsen på de stilte vilkår.

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontoretets tillatelse foreligge før arbeidet settes igang.

Bygningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den

1. desember 1951.

  
Tom Döran.

  
F. Chr. Mohn.

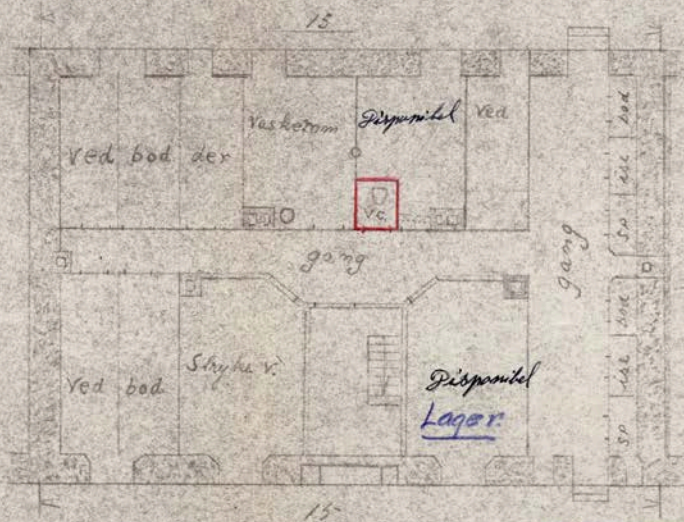
*Konv. Lovteppidarne pt. 3*

176 51

BYGNINGSSJEFEN  
J. nr. 1777  
1907

MOLLAT  
BYGNINGSSJEFEN

17. 10. 1907  
BYGNINGSSJEFEN



*Rij eller plass*

**APPROBERT**  
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
på de i skriv nr. 1. DE 1907 satte betingelser  
BERGEN DEN 17. 10. 1907  
ATTESTERES *Kauffman*

Ann. no.

42 9 51  
1913 1913

279/1913

BYGNINGSKOMITEEN  
\* 14. MAR. 1913 \*  
BERGEN

Sundh. komm. J-Nr. 288  
1913

Bergens Ingeniørforening  
481/13.  
Stadsingeniøren

# Ekspeditionsdokument

mappe 50

1-9

angaaende

5 nybygninger

paa no. 1

Erik Postappidans gate (Gade. Bergen)

Anmeldt

6<sup>te</sup> Mars 1913

attesteret færdig

BYGNINGSKOMITEEN  
\* 14. MAR. 1913 \*  
BERGEN

BYGNINGSKOMITEEN  
\* 14. MAR. 1913 \*  
BERGEN

Oversendes hr. opmaalingstjenesten med anmodning om at oplyse, om hvorvidt der med hensyn til grundens matr.-no., grændser og naboforholde, reguleringsbestemmelser, gadehøider, paahvilende servituter e. l., er noget at bemærke.

BYGNINGSKOMITEEN  
\* 12. JUN. 1913 \*  
BERGEN

Bergen den

6<sup>te</sup> Mars 1913  
Ab. Færevik

Arealet er iflg. Kf. 953.77 m<sup>2</sup>  
Eiendommens Lydside 64.35 m.

6/3/1913

L. Rapp

Oversendes hr. Stads Konduktøren, idet jeg ska til-  
læbe mig at bemærke:

1. Indre vægge og trappetilstande er prøvet prøvet i  
hensyn til tillægsoverenskomst nr. 34-08. Overkants  
er 1<sup>te</sup> bjelkelag, men ikke paa noget punkt ligge  
høiere end 2.0 m over bane, regnet til bjelkens overkant.
2. Gaardspladsen er ca 20 m forlæng, men i den østlige  
ca 16 m, der ikke tilfredsstillende bestemmelser om 4 m  
udstrækning. Dette forhold vil yderligere forveksles,  
naar bygningerne sættes delt. De 2 bygninger med  
plæier vil i saafald antagelig ikke paa nogen  
gaardsplads med 4 m udstrækning.

3. De store rum i kjelleren, der er opført som bad, maa blive benyttet til udrøm eller lager.
4. der er projektet vandklosettes.
5. Støjbelygningen skal 1.50 m højt.

Bygningsinspektøren  
Søndre Distrikt  
M. Fochmidt 13/3-1913.

Aar 1913 den 14 mars holdt bygningekommisjonen møte

Der foretoges:

Bygningsanmeldelse av 6/3 13 fra a/s Joh. Bergesen angaaende oppføring av 5 nybygninger i Erik Pontoppidans gate 1<sup>a</sup>.

Kommisjonen besluttet under henvisning til bglv. § 81 at nægte approbation paa anmeldelsen. Vedtatt mot en st. ( Tvedte ).

Utskriftens rigtighet bevidnes

*M. Fochmidt*

Tilbakesendes hr. bygningssinspektøren  
i s. d. til efterretning og korrigerende for  
anmeldelsen

Bergens Stadskontrollkontor den 15/3 1913

*M. Fochmidt*

Tilbakesendes hr. Stadskontrollør, idet henvises til vedlagte nye anmeldelse, der væsentlig atskiller sig fra den forrige ved omarbeidelse av facadene. De ovenfor gjorte bemærkninger gjælder ogsaa denne anmeldelse.

M. Fochmidt 27/3-1913.

Aar 1913 den 28 mars holdt bygningskommissionen møte

Der foretoges:

Gjenoptagen behandling av bygningsanmeldelse av 6/3 12 fra a/s  
Joh. Bergesen angaaende opførelse av 5 nybygninger i Erik Pontoppidans  
gate 1<sup>a</sup>.

Der fremlagdes ny anmeldelse av 5/3 13.

Kommissionen fastholdt ogsaa likeoverfor denne anmeldelse sin beslut-  
ning av 14/3 13, hvorefter approbation negtes under henvisning til bglv.  
§ 81. Vedtat mot 3 st., stadskonduktøren, stadsfysikus og Tvedte.

Utskriftens rigtighet bevidnes

*T. Lønnestad.*

Tilbakesender hr. bygningsoverinspektoren  
i s.d. til efterretning og betjendingsforbud  
for anmelderen

Bergens Stads-konduktørkontor

den 31<sup>te</sup> mars 1913

*[Signature]*

Tilbakesender hr. Stads-konduktøren, edet  
henners til nedlagte tilagsanmeldelse.  
Da de nye facadetegninger er basert paa et  
en aflagning av loftetagen, der i hushold  
til bygningsskommisjonens beslutning ligger  
over hvad der regnes for 2 etages bygning  
Kan anmeldelsen antagelig ikke approberes

*M. Fortnede*

25/4 1913

Aar 1913 den 25 april holdt bygningskommissionen møte

Der foretoges:

Gjenoptagen behandling av bygningsanmeldelse av 6/3 12 fra a/s Joh. Bergesen angaaende opførelse av 5 nybygninger i Erik Pontoppidans gate 1<sup>B</sup>.

Der fremlagdes tilløgsanmeldelse av 23/4 13 med nye facader.

I henhold til hvad der av bygningsinspektøren er anført kan anmeldelsen ikke approberes.

Man finder heller ikke at bygningen efter det nye utkast faar et saadant utseende at dette vil kunne godkjendes. Vedtat mot 2 st. Eide og Tvedte.

Utskriftens rigtighet bevidnes

*T. Losnesdahl*

*Tilbakesender hr. bygningsinspektøren  
i s. d. til efterretning og bekjendtgjørelse  
for anmelderen*

**Bergens Stads-konduktørkontor** den 28<sup>de</sup> april 1913.

*[Signature]*

*Tilbakesender hr. Stads-konduktøren under  
henvisning til utlagte tilløgsanmeldelse av 7<sup>de</sup> d.m.*

Bygningsinspektøren  
Søndre Distrikt  
*Alb. Focher*

8/5-1913

Aar 1913 den 9 mai holdt bygningskommissionen møte

Der foretoges:

Gjenoptagen behandling av bygningsanmeldelse av 6/3 12 fra a/s Joh. Bergesen angaaende opførelse av 5 nybygninger i Erik Pontoppidans gate 1.

Der fremlagdes tilløgsanmeldelse av 7/5 13 som approbertes med de av bygningsinspektøren under punkterne 1 og 3 gjorte bemerkninger.

Utskriftens rigtighet bevidnes

*T. Losnesdahl*

Oversendes Bergens sundhetskommis-  
sion i.h.t. Sundhetsbestyrelsen § 20.

Bergens Stadsingeniørkontor den 10<sup>de</sup> mai 1913.



Oversendes det ærede stadsingeniørkontor til uttalelse.

Bergens stadsfysikat den 13de mai 1913.

E. Fagerberg

481/13.

://:

Oversendes med samtlige bilag ( 4 bygn.anm<sup>r</sup>, 19 kopier av  
tegn<sup>r</sup> og én gjenpart av K.F. ) vand- og kloakvæsenet til uttalelse.

Bergens stadsingeniørkontor, den 14. mai 1913.

E. Fagerberg  
kub.

298/13.

Tilbakesendes med bilag stadsingeniørkontoret.

Vandklosetterne i de projekterte nybygninger kan i hen-  
hold til tidligere beslutninger av sundhetskommisjonen sat-  
tes direkte i forbindelse med den i gaten værende offentlige  
ledning. Paa denne er allerede anbragt en automatisk spyler.  
Planerne viser intet angaaende rørleggerarbeidet. Man antar dog,  
at der kan tilveiebringes et tilfredstillende arrangement.  
Detaljerte planer maa indsendes til avdelingen til approbation  
til avdelingen, før arbeidet paabegyndes. Under forutsetning  
av, at avdelingens krav om tilstrækkelig høidedifferens mel-  
lem kjeldergulv og forgreningspunkt med offentlig kloak samt

samt forøvrig om ledningernes fald og dimensioner blir tilfredstillet kan man anbefale andragendet indvilget paa vanlige vilkaar.

Bergens vand- og kloakvæsen den 15. mai 1913.

Ralph P. Wilson

481/13.

://: Tilbakesendes med samtlige bilag Bergens ærede sundhetskommision, idet man henholder sig til vand- og kloakvæsenets foranstaaende uttalelse.

Bergens stadsingeniørkontor, den 15. mai 1913.

O. Enger,  
kvt.

Oversendes den ærede veibestyrelse med meddelelse at saken behandlede i sundhetskommisionens møte i gaar, hvor man besluttede at tillate W.C. paa de gjældende vilkaar, samt at dispensere fra bygningslovens gaardspladsbestemmelser.

Bergens stadsfysikat den 23de mai 1913.

Steinsoed

Jnr. 118/13.

Tilbakesendes med bilag stadskonduktørkontoret, idet man i tilslutning til sundhetskommisionens foranstaaende beslutning samt med henhold til vand- og kloakvæsenets uttalelse i paategning av 15 d.m. samtykker i klosetternes anbringelse paa vanlige vilkaar.

Bergens veibestyrelse den 26 mai 1913.

Stang

Summa by den

Overkunder Bergens reguleringskommis-  
sion.

Jeg tillater mig at anbefale at der  
dispenseres fra hglv's. bestemmelser om hjørnebræk  
(hglv. § 63, 2), saaledes at byggerarbeidet kan udfø-  
res efter planen, og antager at der fra re-  
guleringskommissionens side iøvrig ikke er noget  
at bemærke ved anmeldelsen

Bergens Stads-konduktørkontor den 27<sup>de</sup> mai 1913.



Aar 1913 den 12. juni holdt reguleringskommissionen møde

Til behandling forelaa:

Bygningsanm. av 6/3-13 fra A/S Johan Bergesen ang. opførel-  
sen av 5 nybygninger i Erik Pontopidans gate 1<sup>a</sup>

Kommissionen besluttet at meddele den for projektets udførelse ef-  
ter planen nødvendige dispensation fra lovens hjørnebrækbestemmelser og  
hadde iøvrig for sit vedkommende ikke noget at bemærke .

Udstri plus rigtig het bevidnes.  
Th. Rosendahl.

Tilbaksendes hr. bygningsinspektør  
i d. d. til efterretning og bekræftgjørelse  
for anmeldelsen

Bergens Stads-konduktørkontor den 14<sup>de</sup> juni 1913



Ann. nr.  
B. I. nr.  
- 2. M. 1332

MOTTAT  
- 2. MRS. 1932  
BYGNINGSINSP.

Bygningschefens  
L. nr. 372  
/m

## Byggeanmeldelse.

Dette skema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, opførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i 2 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde en nøiaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggerkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som arbeidet skrider frem.

*Arbeid 2/2 - 33*

Til  
Bygningsinspektøren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom nr. Erik Pontoppidansgate nr. 3, Bergen.

Som bilag følger: 1 tegning in duplo,  
statiske beregninger in duplo.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Bergen den 16. februar 1932

Bygherre.

Anmelder.

Ansvarshavende.

*Jan Lunde*

*Jan Lunde*  
*adv. Lepperi, Sjøkelbyggen 5*

*M. J. Mørseth*

Beskrivelse:

Heromhandlede arbeid omfatter ombygning av den nuværende utvendige bitrapp - som er en fra husveggen utkraget jerntrappe - til jernbetongtrappe. Ombygningen nødvendiggjøres av at den nuværende jerntrappe tildels er sterkt fortøret av rust og en fornyelse som følge herav er påkrevet. For fremtidig å undgå den ødeleggende rustfortøring aktes den nye trappe utført i jernbetong.

Den nye trappe vil få samme beliggenhet, samme utforming, flate-  
dimensjoner og stigningsforhold som den nuværende trappe, og er inntegnet

på vedliggende tegning i overensstemmelse hermed.

De innspente jernbjelker, trappevanger og rekkverk i nuværende trappe vil bli rensset for rust og bibeholdt idet de innstøpes, og de innspente jernbjelker vil delvis overta last også fra den nye trappe.

Det blir dog nødvendig som følge av den større egenvekt å anordne 2 jernbetongssøiler - som vist på tegning - samt fornødne fundamenter for disse.

Seeskes h. bygningssakeren idet bemerkes:

1. Nuværende utvendige jernaltaner- og trapper ~~skal~~ fornyes. De skal bli utført i betong.
2. Stabilitetsberegninger er inntatt og oversendt kommunens Statistikk til kontroll.

Bygningsinspektøren  
Nordre Distrikt  
57 1932.  
Carl Thorsen

Approbert

Bygningsseksjonen i Bergen den 7 mars 1932

Demichladien

Aar 1914 den 15 juni holdt bygningakommisjonen møte  
Der foretoges:

Anmeldelse av 3/8 14 fra a/s Joh. Bergesen angående  
deling av eiendommen Erik Pontoppidans gate 1<sup>a</sup>.

I tilslutning til sundhetskommisjonen vedtok bygninga-  
kommisjonen at approbere den anmeldte deling paa betin-  
gelse av at der tinglases saadan heftelse paa eiendommens  
A og D som av bygningssinspektøren foreslaar.

Utekriftens rigtighet bevidnes

*Th. Losnesdal*

Tilbakesendes hr. bygningssinspektøren  
i s. d. til efterretning og tilgjengelig  
for anmeldeelse.

Utkast til deklaration kan først ut-  
skrives, naar delingsforretningen har  
færdigst atet.

Delingsforretning, avholdt 22/6 1914. den 16<sup>de</sup> juni 1914  
Bygningakommisjonen  
Erik Pontoppidans Gate 1, 3, 5, 7, 9.

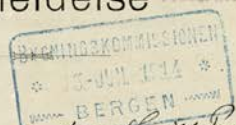
Ann. No. 98

533/14

2/1914

### Anmeldelse

Sundh. komm. J. No. 349  
1914.



Til Stadsconductøren.

Herved anmeldes, at der i Eiendom No. 1 a *Erik Pontoppidans gate*  
tilhørende *a/s Johan Bergesen*  
agtes *afholt i Kart og Delingsforretning*  
*efter den råde linje for tegningen*  
*saalder at det bliver 5 separate Ei-*  
*endomme*

*tegningen manglet, da skur*  
*den tilhorte fra Opmaalingsarbeid*

Bergen den 3/6 1914  
*a/s Johan Bergesen*  
*Johan Bergesen*

Indsendes hv. Stadsconductörerne, idet jeg skal  
bede mig at bemærke:

Ved den projekterede deling vil der opstå det  
forhold, at bymbygningen A vil få en kort  
gardsplads, hvorfor denne anlagelig kan kaldes  
stils som egen vindtom. Derimod vil bygning  
B og C få langt mere end en kort  
gardsplads, medens D og E vil få mere end en  
gardsplads. Hvis derfor disse 4 bygninger  
skal få særskilt maltekammer, bør det  
være som med fælles gardsplass, eller at  
der i alle fald bygges særskilt paa D og E, at  
disse ikke kan bygge vindtomme i store  
abstraktioner af det.

Bergen den 4/6-1914  
Th. Frøland

Overens om Bergens ene sundheds-  
kommissionens henhed til lglv.  
§ 43, 7. (Hr. § 90)

Bergens Stadsconductörkontor den 5<sup>te</sup> juni 1914



Tilbakesendes Bergens stadsconductörkontor  
med meddelelse at saken behandles i sundhetskommis-  
sionens møte igaar, hvor man besluttete at anbefale deling  
paa de av bygningsinspektören opstillede vilkaar.

Bergens stadsfysikat den 11<sup>te</sup> juni 1914.

E. Skjerve

Ann. no. *42*

B. J. no. *100*  
*1410*



# Bygningsanmeldelse.

Bergens bygningskommission har under 13/5 1908 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning, samt større reparationer, vedtaget dette schema, der af anmelderen skal nøiagtig udfyldes for hver post og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilligemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbejde anføres dette udtrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygværkets lovlighed, skal være indskrevet i tegningerne og angivet i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maade i planerne. Angaar anmeldelsen forandring af ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være udført paa stærkt papir eller lærred og dateret samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til

Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbejder agtes udført paa

eiendommen no. *1<sup>a</sup> Erik Pontoppidans gate*

§ 29. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag *6 blade tegninger*

§ 33 og 38. Ydervægge og etageantal *1/2 et. mur, 2 1/2 etage*

§ 33 og 38. Indre vægge *Væggene omkr. hovedtrappene av 1/2 et. Jernmur Bjelkeløsende vægge og væggene omkr. de 2 bagtrapper av 3<sup>e</sup> planke*

§ 34 og 39. Bygningens høide *9.80 - 10 m.*

§ 35 og 40. Afstand fra nabo *Brantvæg*

§ 36 og 39. Arke, taarne o. a. opbyg *8 arke*

§ 41 og 42. Afledning af vand *Gryteniker i forbindelse med kloakken*

§ 43. Gaardsplads mindst 4 m. udstrækning *204,00 m.<sup>2</sup>* Tidligere bebyggelse *00 m.<sup>2</sup>*

Desuden ubebygget *hjørnebak 16,66* Projekteret *714,63*

Samlet ubebygget areal *221,14 m.<sup>2</sup>* Samlet bebygget areal *00 m.<sup>2</sup>*

Eiendommens samlede areal *935,77 m.<sup>2</sup>*

- § 44. Fundament, grundmur og isolation *Graastensmür isoleret med cement*
- § 45. Beboelsesrumms høide, areal, lysflade *tilfr. kv. l.*
- § 34 og 45. Beboelsesrum paa loftet *ja*
- § 46. Beboelsesrum i kjælder *nei*
- § 47. Indkjørsel, vindu og døre *-*
- § 48. Lysgaarde, heiseanlæg *nei*
- § 49. Trappeanlæg *1 hovedtrappe 1 m. bred til hver bygning, 2 indvendige hekketrappier og 3 utvendige jerntrappier*
- § 51—54. Tagkonstruktion *Vinkelrisning, dækket med skifer eller panner*
- § 55. Altaner, karnap o. a. fremspring *9 karnapper*
- § 57. Skure *nei*
- § 59. Særskille konstruktioner *nei*
- § 58, 60 og 77—79. Bygningens anvendelse *Beboelse*
- § 65—69. Røgpiber *23.*

- § 70 og 71. Ildsteder § 76 røgrør *141 ildsteder*
- § 72-75. Dampkedler og centralopvarmning *nei*
- § 83 og 85. Gulvkonstruktion *Træbjælkelag og indstuit*
- § 84. Isolation af jernkonstruktioner *(ingen)*
- § 81. Privet og stalde o. l. *Vandclosetter uten grupe*
- § 12-15. Gadeline, sokkel, resalit *Sokkel ca 10 cm.*
- § 50. Udvendige trapper, *(lyskanaler ingen) Trappenes grunnprang 0,50*
- § 62-64. Hjørnebræk, rækværk *1,50 m.*

Desuden bemærkes:

Det attesteres, at vedkommende naboer har erholdt den paabudne underretning om arbeidet (bgl. § 29-5).

Bergen *den 5<sup>te</sup> mars* 19 *13.*

*A/S Johan Berg*  
Bygherre.

*Oppgaves senere*  
Ans varlig bygmester.

Anm. no. 51  
B. J. no. 130  
1913.



# Bygningsanmeldelse.



Bergens bygningskommission har under 1<sup>3</sup>/<sub>5</sub> 1908 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning, samt større reparationer, vedtaget dette schema, der af anmelderen skal nøiagtig udfyldes for hver post og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilligemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbejde anføres dette udtrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygværkets lovlighed, skal være indskrevet i tegningerne og angivet i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maade i planerne. Angaar anmeldelsen forandring af ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være udført paa stærkt papir eller lærred og dateret samt signeret. Kartforretning vedlægges.



Til  
Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbejder agtes udført paa

eiendommen no. 1<sup>a</sup> Erik Pontoppidans gate

- § 29. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag 6 blade tegninger af K. F.
- § 33 og 38. Ydervægge og etageantal 1 1/2 st. mur, 2 1/2 etage
- § 33 og 38. Indre vægge Væggene omkr. hovedtrappen av 1/2 st. Jektinur Bjelkekonstr. vægge og væggene omkring de 2 hagtrapper av 3" planker
- § 34 og 39. Bygningens høide 9,80 - 10 m.
- § 35 og 40. Afstand fra nabo Mandveg
- § 36 og 39. Arke, taarne o. a. opbyg 7 arke og 1 gavl mot St. Jørgens gate
- § 41 og 42. Afledning af vand Grypveiter i Jektindelse med kloakken
- § 43. Gaardsplads mindst 4 m. udstrækning 222,26 m.<sup>2</sup>
- |                                                         |                                                    |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Desuden ubebygget <u>hjørnebæk 16,66 m.<sup>2</sup></u> | Tidligere bebyggelse <u>60 m.<sup>2</sup></u>      |
| Samlet ubebygget areal <u>239,14 m.<sup>2</sup></u>     | Projekteret <u>714,63 m.<sup>2</sup></u>           |
|                                                         | Samlet bebygget areal <u>— 80 — m.<sup>2</sup></u> |
- Eiendommens samlede areal 953,77 m.<sup>2</sup>

- § 44. Fundament, grundmur og isolation *Græskensmur isoleret med cement*
- § 45. Beboelsesrums højde, areal, lysflade *højfr. loft.*
- § 34 og 45. Beboelsesrum paa loftet *ja*
- § 46. Beboelsesrum i kjælder *nei*
- § 47. Indkjørsel, vindu og døre *-*
- § 48. Lysgaarde, heiseanlæg *nei*
- § 49. Trappeanlæg *1 hovedtrappe 1 m. br. til hver bygning, 2 vind-  
vundige klattrapper og 3 åtravtige jerntrapper*
- § 51-54. Tagkonstruktion *flad konstruktion, dækket med skifer eller  
panner.*
- § 55. Altaner, karnap o. a. fremspring *7 karnapper, 2 altaner*
- § 57. Skure *nei*
- § 59. Særskille konstruktioner *nei*
- § 58, 60 og 77-79. Bygningens anvendelse *Beboelse*
- § 65-69. Røgpiber *23.*

- § 70 og 71. Ildsteder § 76 røgrør *141 ildsteder*
- § 72-75. Dampkedler og centralopvarmning *nei*
- § 83 og 85. Gulvkonstruktion *Trækjølbelag med indskud*
- § 84. Isolation af jernkonstruktioner *(ingen)*
- § 11. Privet og stalde o. l. *Vandloster uten grupe*
- § 12-15. Gadeline, sokkel, resalit *sokkel ca 10 cm.*
- § 50. Udvendige trapper *(lyskanaler ingen) Trappenes fersmsprang 0.50 m.*
- § 62-64. Hjørnebræk, rækværk *1.50 m.*

Desuden bemærkes:

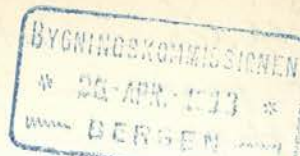
Det attesteres, at vedkommende naboer har erholdt den paabudne underretning om arbeidet (bgl. § 29-5).

Bergen den *22<sup>de</sup>* mars 1913.

*A/S Johan Berge*  
Bygherre.

*Opgeves sen*  
Ansvarlig bygmester.

Fillegjil  
Anm. no. 51  
B. J. no. 193  
1913



## Bygningsanmeldelse.



Dette schema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l., samt anbringelse av dampkedler og større ildsteder. Det udfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en noiatlig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, sóm er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tenkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærred og datert, samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til

Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes opført paa

eiendommen nr. 1a Eirik Poulppidsens gate  
Som bilage følger: 1 facade-tegning i 1/2 skpl.

Arbeidet skal udføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bglv. § 29 — 5.

Bergen den 23/4 1913

A/S Johan Bergum  
Bygherre.

Ansvarlig bygmester.

Villegjil

Beskrivelse:

Hermed indsendes ny facade-tegning som aftrakt hedes oversendt bygningekommissionen om for at den kan bli behandlet paa fretdag da saken kaster. Grundplanerne er de samme som tidligere er indleveret, kun er en del karnappen sløifet og altaner anbragt istedet. Dette skal senere bli rettet og indsendt et nyt komplett set.

Da man skal ikke tillate kortfadder dette

Facaderne udføres i ateksturing saa  
pudsens faar en graa-rødtlig tone og saaledes  
at skiffegangen synes gjennem pudsen.  
Gesimsen trækkes i cementpuds og sokkelen udføres  
i mørk cementpuds og gives omramming.  
Gulve rundt indgangsdørene samme mørke  
tone som sokkelen.

Det bemættes at mansardtak bygges omreus,  
skinnende med udlagte smiltægning

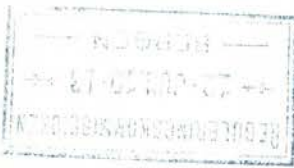
Tilleshil  
Anm. no. 57  
B. J. no. 221  
1913



# Bygningsanmeldelse.



Dette schema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l., samt anbringelse av dampkedler og større ildsteder. Det udfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en nøiagtig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærred og datert, samt signeret. Kartforretning vedlægges.



Til

Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes opført paa

eiendommen nr. 1<sup>a</sup> Erik Pontoppidans gate

Som bilage følger: 2 blade tegning

Arbeidet skal utføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bglv. § 29 — 5.

Bergen den 7<sup>de</sup> mai 1913.

ap Johan Bergman  
Bygherre.

ap Gunnar Jensen  
Ansvarlig bygmester.

Tilleggsanmeldelse

Beskrivelse:

Herved indsendes ny facade og nye rettede snitter med anmodning om behandling i bygningsskikkommissionen førstkommande fredag. Grundplanerne med hensyn til altaner og karnapper skal senere bli rettet i overensstemmelse med facaden og indsendt

Tillegget  
Ann. no. 51  
B. J. no. 262  
1913

## Bygningsanmeldelse.

—●—

Dette schema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l., samt anbringelse av dampkedler og større ildsteder. Det udfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1,00. Anmeldelsen skal indeholde en nøiagtig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærred og datert, samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til

Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes opført paa

eiendommen nr. 1<sup>a</sup> Orlis Tontoppisdans gate  
Som bilage følger: 1 grunnplan

Arbeidet skal utføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bglv. § 29 — 5.

Bergen den 3<sup>de</sup> juni 1913

af Johan Betger Johan Betger  
Bygherre. Ansvarlig bygmester.

Tilleggsanmeldelse

Beskrivelse:

Da det viser sig at Kong Oscars gate 66 er oppført med Jelles branvæg (2 etas mur, hvor av den ene etas er bygget ind paa min tomt) agter jeg at kjenne Jellesveggen saalangt den ene etas ser sig. Twilket jeg herved tillater mig at anmeldes.

Omsunder hr. opmålingschefen med forespørgsel om den nu indtegnede fælles brandmurs tilhørs den her omhandlede eiendom -

Bygningsinspektøren  
Søndre Distrikt  
4/6-1913.  
Siddikensanden ~~Bygningsinspektøren~~ Mr. Fochinski  
Spinden under Skoldsten av den med brit Indtægternes  
Lagt N: 12 uændende Murs tilhørs nævnte Eiendom  
5/6 1913  
L. Høgg.

Omsunder hr. Stadsdirektøren under henvisning til tidligere omsundte anmeldelse, og autor jeg at der i henhold til opmålingschefens påtegning intet er til hinder for at benytte den gamle fællesmur -

Bygningsinspektøren  
Søndre Distrikt  
Mr. Fochinski 5/6-1913

Approbat

Bergens Stadsdirektørkontor

7/6 1913





## Ferdigattest

Bygningssjefens kontor

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. Erik Pontoppidans gt. 3.  
at det av herr Leif Kolbeinshavn.  
under I/II 19 66 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår Utskifting av vinduer.

Bergen den 12 desember 19 66.

Bygningssjefens kontor

*M. P.*  
Avd. ingeniør

20/1 66. arbeidet ikke utført.

*[Handwritten signature]*

Herr Leif Kolbeinshavn,  
Erik Pontoppidans gate nr. 3,  
Her.

Jnr. 1382/65  
PM/TSJ

Ad: Erik Pontoppidans gate nr. 3.

Deres byggeanmeldelse av 1/11-1965 angående utskifting av vinduer i hus på overnevnte eiendom har vært forelagt bygningsinspektøren som intet hadde å bemerke og tilsynsrådet for byens utseende som godkjente vindusendringene.

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bygningsinspektøren må varsles før arbeidet settes igang.

Bergen, den 30. november 1965.

*[Handwritten signature]*

E. Losnedal.  
bem.

APPROBERT  
 Ved bygningsinspektørens kontor  
 og alle i skriv av  
 Bergen den: .....

## Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i 3 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er, og således må den tenkes forandret. Tegningen skal være signert. Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger. Varsling innendes til bygningsinspektoren etter hvert som bygningen skrider fram.

J. N. R. MOTTATT  
 01332 - S. H. 65  
 BYGNINGSJEFEN

Til  
 Bygningsjefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelser og vedlagte tegninger på

eiendom nr. 3, *Eirik Porsheggvins gate.*

Som bilag nr.: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bylv. § 132, 3:

Tegn. in triple

Bergen den I november 19 55.

Byggherre.

Anmelder.

Ansvarshavende.

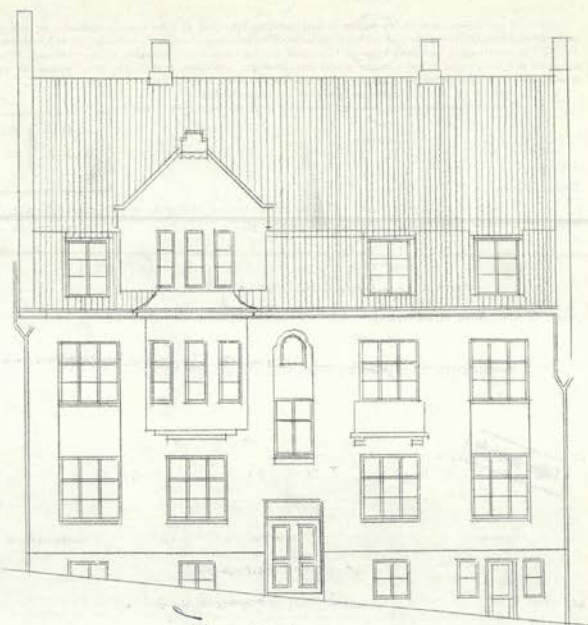
adr.

*Eirik Porsheggvins gate*  
 nr. 3.

Beskrivelse:

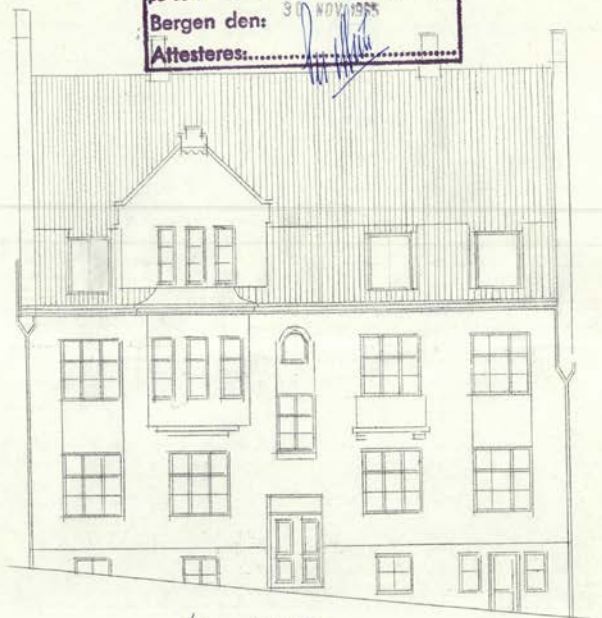
Det gjelder utskifting av de tre vinduene i 3. etage, som er dårlige og uhensigmessig, til den typen som kalles husnorvinduer. Skissen viser før og etter skiftingen.

FASADEN  
mål: 1 = 100



*Fra utskjelling*

**APPROBERT**  
Ved bygningssefens kontor  
på de i skriv av 30 NOV 1955 stille vilkår.  
Bergen den: 30 NOV 1955  
Attesteres:.....



*Efter utskjelling*

M/S „G. O. S A R S“  
FISKERIDIREKTORATETS  
HAVFORSKNINGSINSTITUTT  
BERGEN ■ NORGE

Til Bygningsjefen  
Bergen.

J. NR.	MOttATT
01382	-6.11.65
BYGNINGSSJEFEN	

Vedlagt 3 eks. byggeanmeldelse vedrørende utskifting av gamle vinduer i 3. etage til husmorvinduer. Håper at saken kan bli behandlet snarest, og takker for et gunstig svar.

Bergen den 3/II - 1965

Arbødigst  
*Ernf. Holmås Larsen*  
maskinsjef

Vedr. Erik Pontoppidansgt. nr. 3. Bergen.

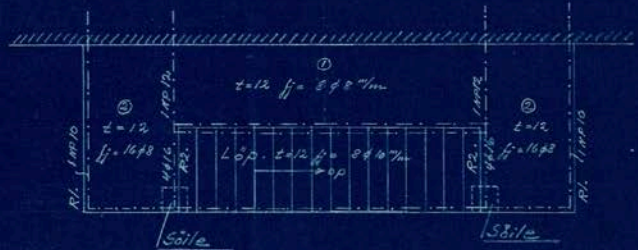
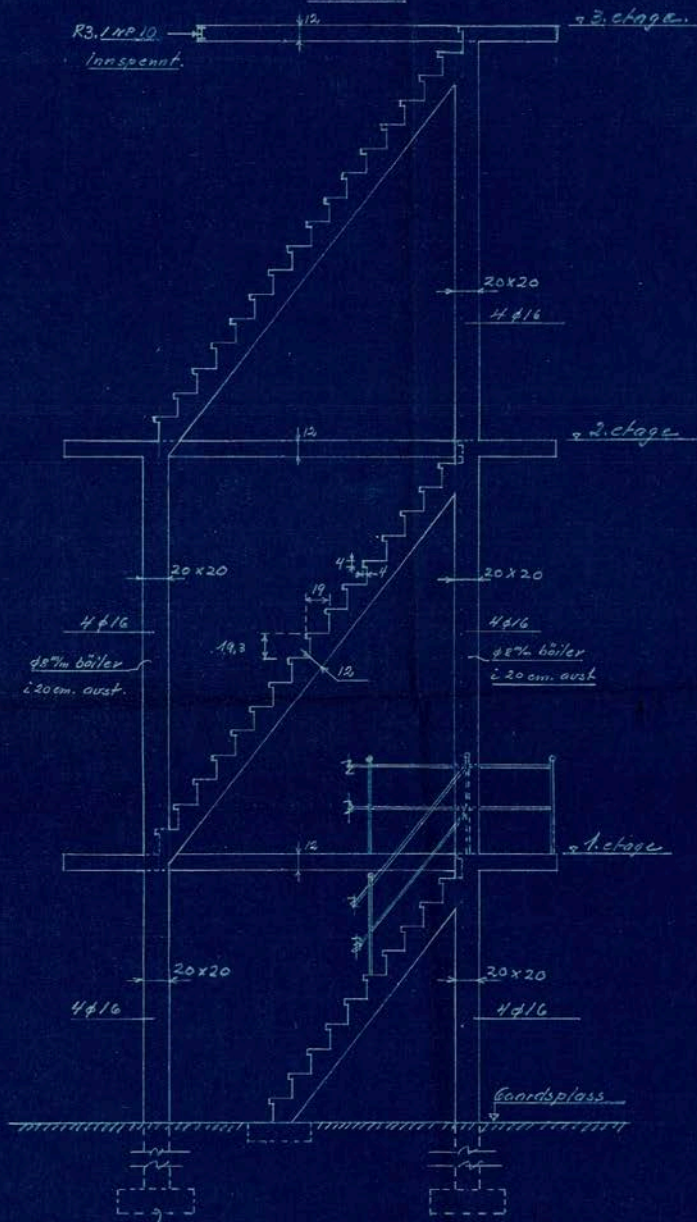
Byggherre: Grosserer Jan Lerøy.

Utoendig bitrapp i jernbetong.

M. 1:30

Grunnriss av repos og trappeløp.

M. 1:30



Fra plater ①, ② og Løp bæres annethvert jern op om R2.  
 Løp forankres godt i R2.  
 R2 forsterkes med 4φ16.  
 Opbeide jern fra ① og Løp føres helt igjennem ②, opp, og forankres om R1.

til fjell eller god ler-og græs-bunn.

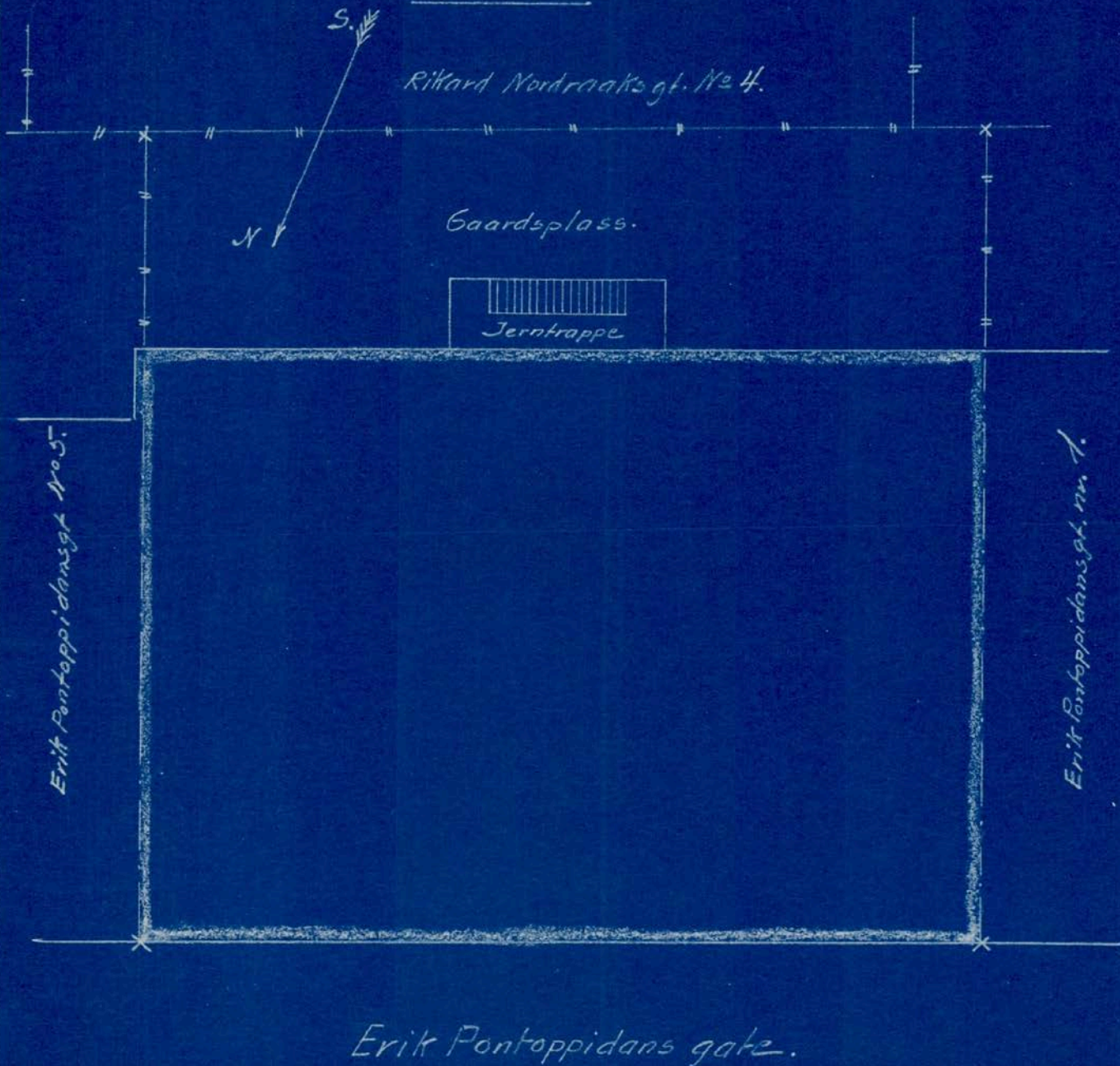
Bergen den 16. februar 1932.

INGENIØR  
 NILS ØVETHUS  
 M. N. 41.

$0,42 \times 0,38 = 0,16 \text{ m}^2$

Situasjonsplan over Pontoppidans gt. n<sup>o</sup> 3. (Maalekart).

M. 1:100

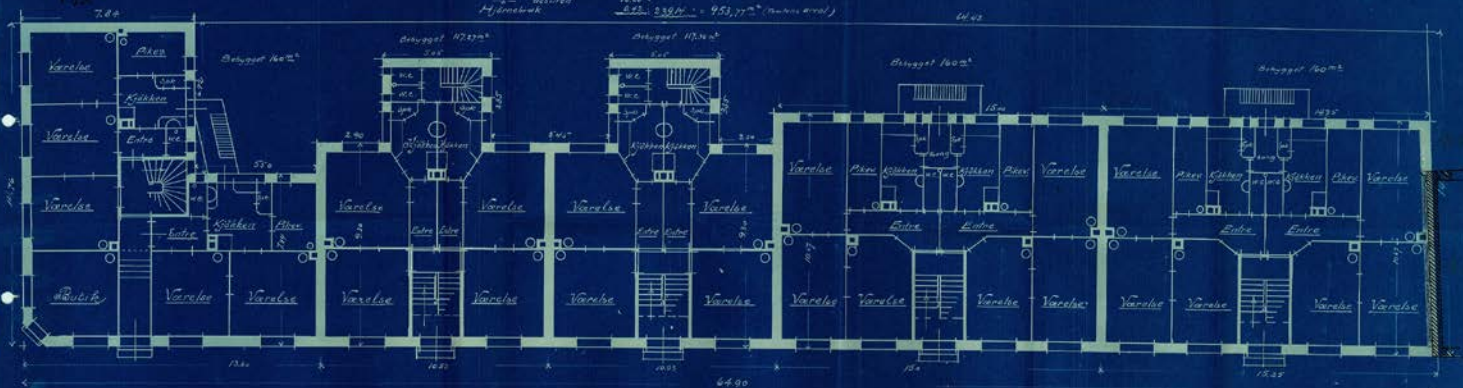


Bergen 3/3 1892  
Nils Posthøns.

Enk Pontoppidans Gate No 1a

1:100

Samlet byggeareal 71443 m<sup>2</sup>  
 Geareal om udførelse 22211 m<sup>2</sup>  
 = 160 m<sup>2</sup> huseareal  
 Hjemstrek 22211 m<sup>2</sup> = 95,77 m<sup>2</sup> (huseareal)



1<sup>ste</sup> Etage.

Arq. 1913-1913.

Erik Pontoppidans gate N<sup>o</sup> 12  
1:100



- Facade mot Erik Pontoppidans gate -

Aug. 4. 1913.

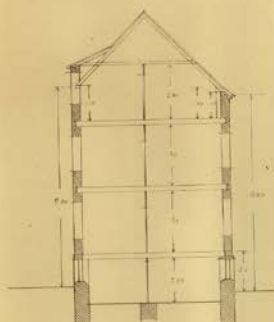
Architect  
E. A. #12

Erik Pontoppidan Gate No 12

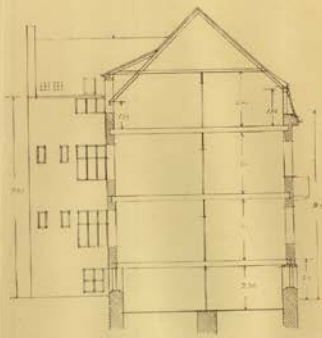
1881



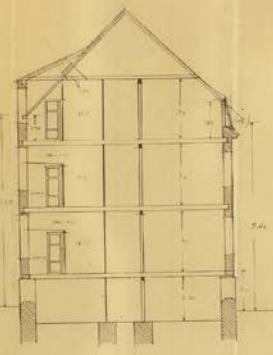
Facade mot St. Jørgens Gate



Snit mot St. Jørgens Gate



Snit mot St. Jørgens Gate

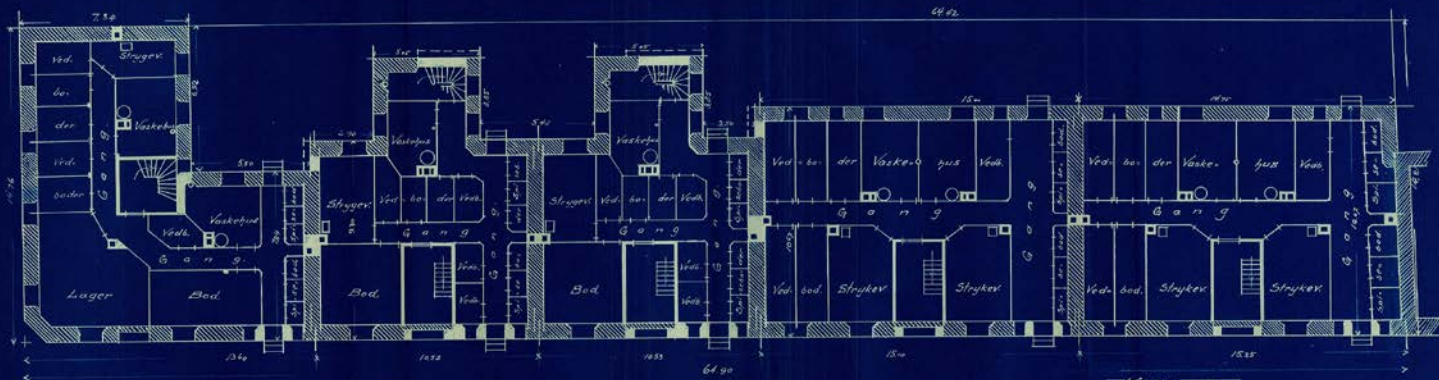


Snit mot St. Jørgens Gate

Udvalgt af  
Erik Pontoppidan

Erik Pontoppidans Gade No 12

1:100



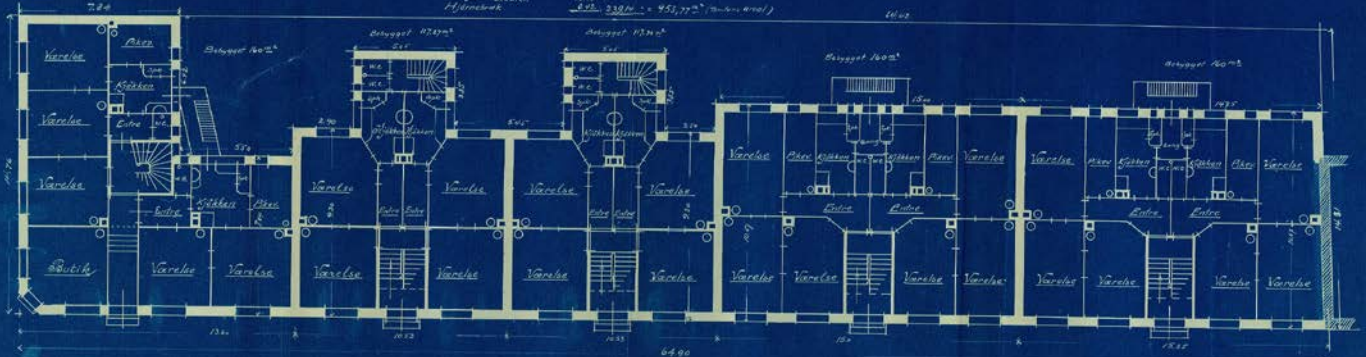
Kjælderenplan

Arbejde den 19/10-1913.

Erik Pontoppidan's Gate No 12

1:100

Samlet byggeareal 7462 m<sup>2</sup>  
Byggetal med udbygning 332,4 m<sup>2</sup>  
" " uden 166 m<sup>2</sup>  
" " uden 232,330 m<sup>2</sup> = 951,77 m<sup>2</sup> (maks. areal)



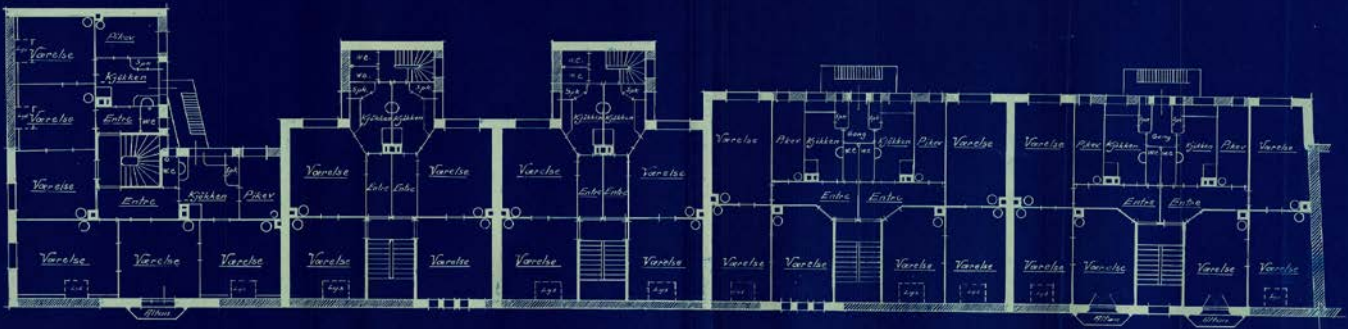
1ste Etage.

Arq. den 19. 1913.



Erik Pontoppidans Gate N<sup>o</sup> 1a

1:100



Lufttegning

Bygget 1813

1777/51.

FCM/RM.

Alfred K. Grevstad,

H e r.

ad: Erik Pontoppidans gate 3.

Deres byggeanmeldelse av 13/11.51 har vært forelagt bygningsinspektøren og vann- og kloakkvesenet.

Bygningsinspektøren uttaler:

- "1. For å unngå at lagerpersonalet benytter vaskerommet til pissoir er prosjektert anlagt et w.c. i kjeller.
2. Avtrekket fra w.c. kan ikke tilknyttes kanalen som tjener til avtrekk for kjøkkenene i etasjene, men må der opplegges egen ventilasjonskanal for w.c. rommet.
3. Forøvrig må forskriftene følges."

Vann- og kloakkvesenet uttaler:

"Vann- og kloakkvesenet har ingenting å bemerke til den prosjekterte utvidelse av sanitæranlegget.

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

I henhold hertil approberes anmeldelsen på de stilte vilkår.

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontoretets tillatelse foreligge før arbeidet settes igang.

Bygningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den

1. desember 1951.

  
Tom Döran.

  
F. Chr. Mohn.



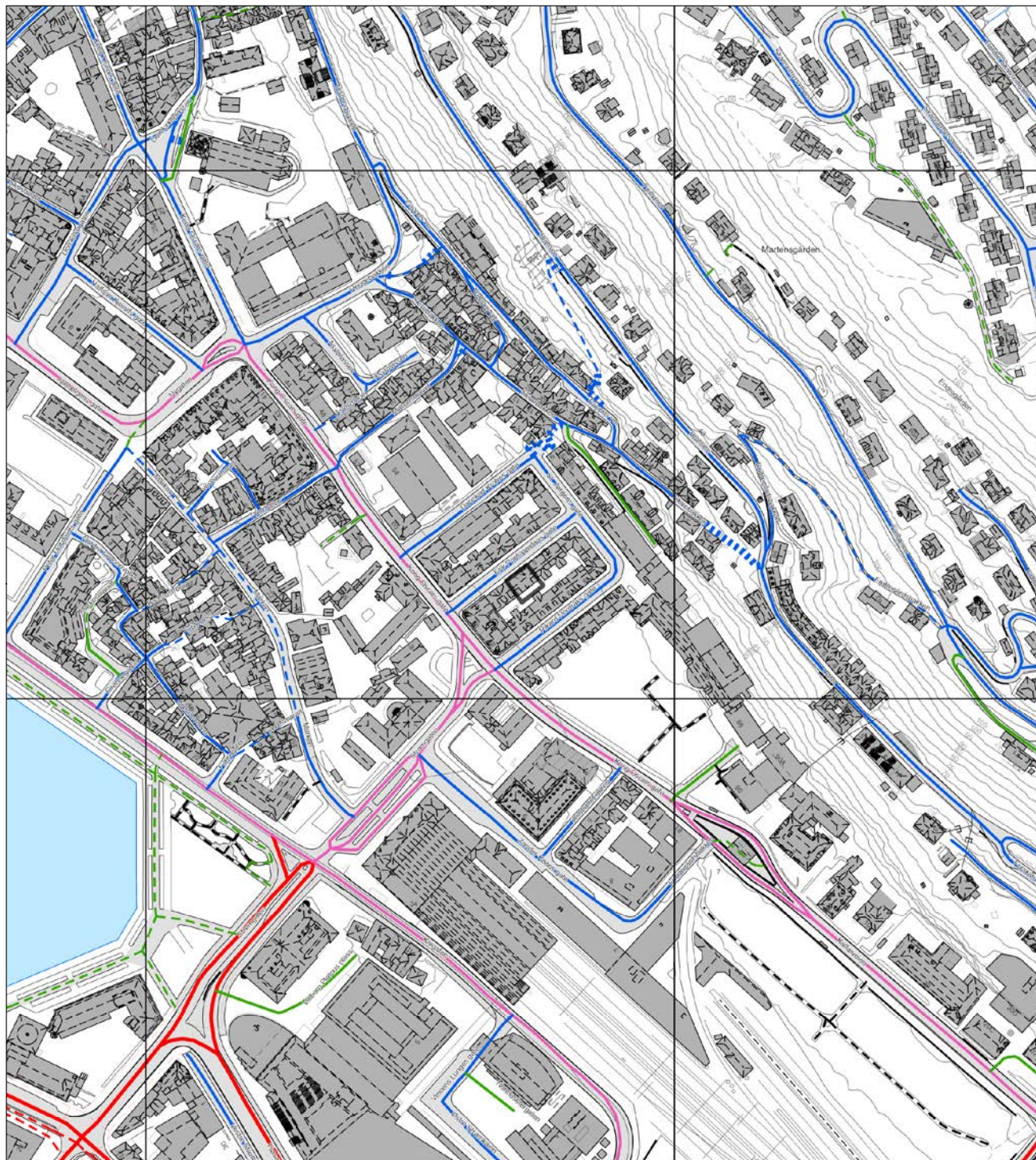
BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/835/0/0

Adresse: Erik Pontoppidans gate 3, 5018 BERGEN



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

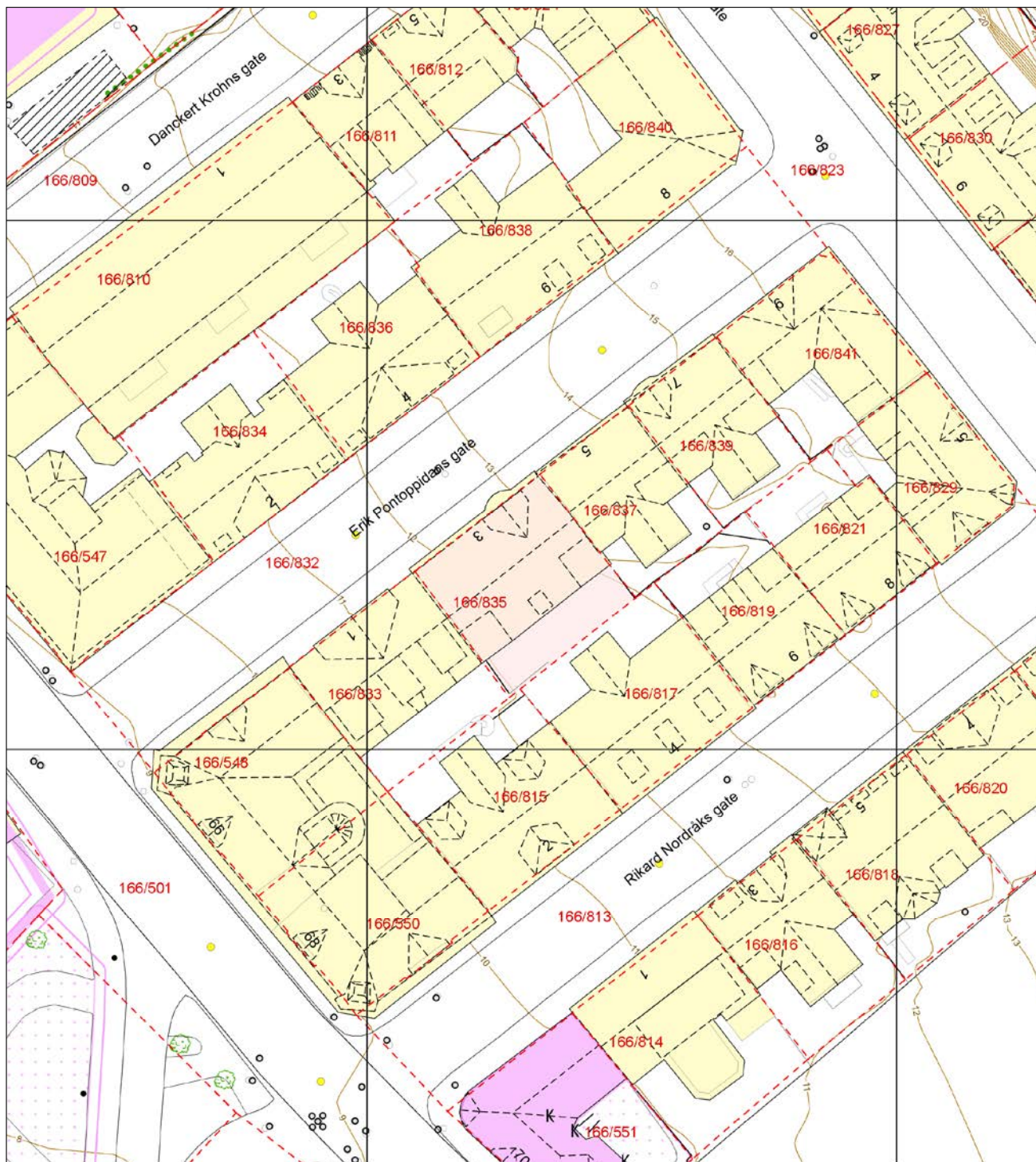


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/835/0/0  
Adresse: <adresse>



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

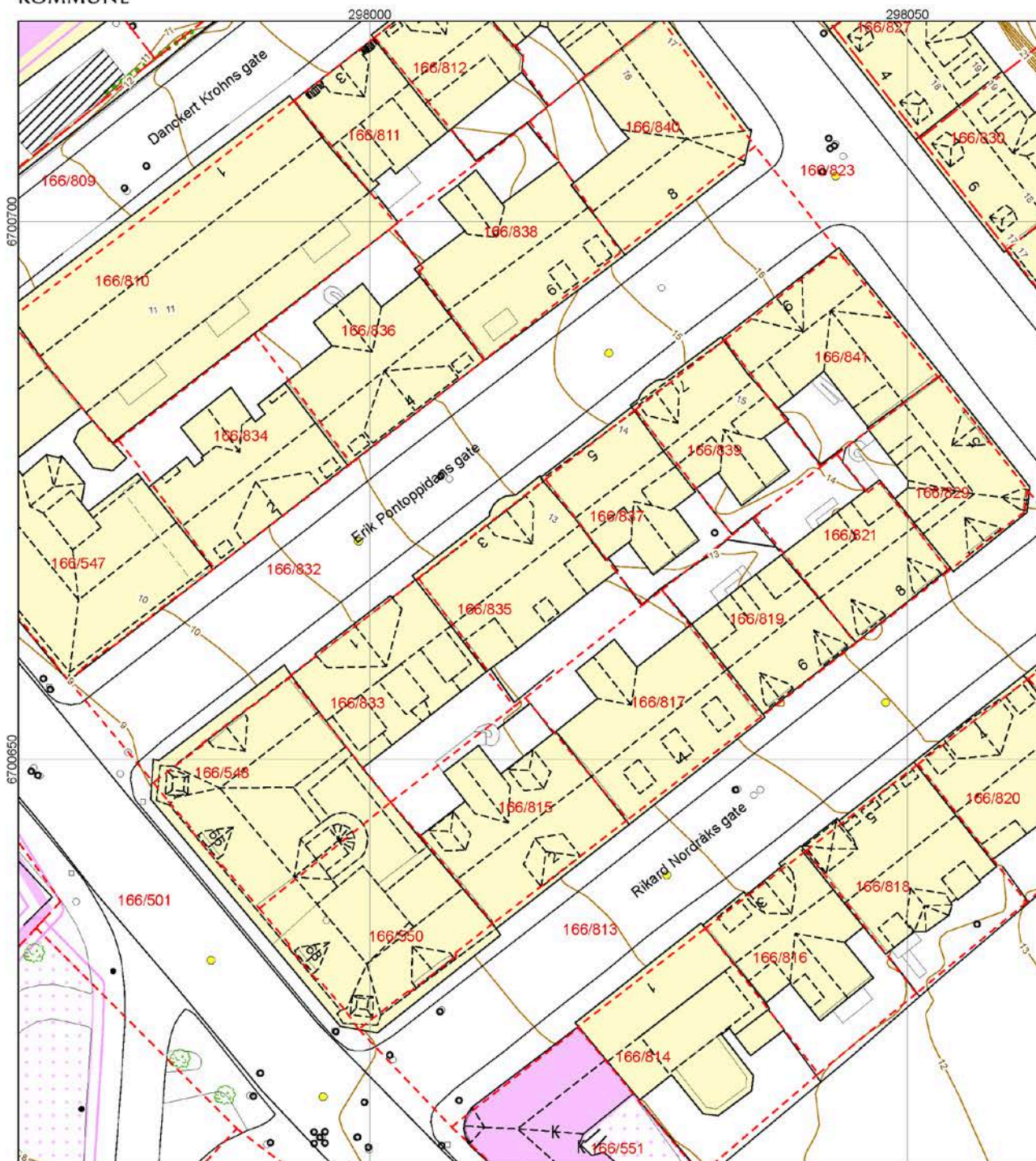


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/835/0/0  
Adresse: Erik Pontoppidans gate 3



	Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant		Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum		Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk		
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker		



## Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4601 **Gårdsnr.:** 166 **Bruksnr.:** 835

**Adresse:** Erik Pontoppidans gate 3, 5018 BERGEN

**Referanse:**

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/835/0/0  
Utlistet 17. februar 2026

### Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261133175	Grunneiendom	0	Ja	223,7 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">4625000</a>	32	BERGENHUS. KVARTALSPLAN FOR MARKEN K 11		05.02.1982

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Hospita lengen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	83,2 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	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
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">3990000</a>	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR SKIVEBAKKEN 35-37	3	-
<a href="#">15590000</a>	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	<a href="#">202004102</a>
<a href="#">70960000</a>	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN	1	<a href="#">202220671</a>
<a href="#">11910000</a>	30	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56, TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS	3	-
<a href="#">61120000</a>	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 555 MFL., OMRÅDE ØST FOR BERGEN JERNBANESTASJON	3	<a href="#">200904571</a>
<a href="#">4620000</a>	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN	3	<a href="#">190510066</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/542	139865022	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2021	-
166/770	300120918	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	09.02.2010	<a href="#">201001045</a>

## Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 17. februar 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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



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



## Tegnforklaring for kommuneplan


-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød


### KPA2018 Arealformål


-  Sentrumskjerne
-  Byfortettingssone
-  Grønnstruktur



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vegareal (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

<b>Eiendomsnummer</b>	00166-0835-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Erik Pontoppidans Gate 3
<b>Eier</b>	Ninni Oline Kolbeinshavn , Haukedalsveien 113 D , 5113 TERTNES N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	12854618KR	0.0026	33 422,00	8 355,50
Abonnementsgebyr vann	551m2	7.71	4 248,21	1 047,50
Stipulert mengde vann	716m3	11.44	8 191,04	2 019,70
Abonnementsgebyr avløp	551m2	10.62	5 851,62	1 442,86
Stipulert mengde avløp	716m3	15.64	11 198,24	2 761,20
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømming	75.86		758,65
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømming	75.86		758,65
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømming	75.86		758,65
Komm.påslag-etterdrift deponier	8 pr.enhet	300.00	2 400,00	600,00
Renovasjon grunnpris	8 Pr.enhet	3890.68	31 125,44	7 781,36
Total ekskl. mva			96 436,55	26 284,07

*\* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt*

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



# Nabolagsprofil

Erik Pontoppidans gate 3 - Nabolaget Dankert Krohn/Betanien - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	3 min 0.2 km
Nonneseter Linje 1, 2	3 min 0.3 km
Bergen Flesland	20 min

## Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	17 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	22 min 1.7 km
Danielsen Intensivgymnas	3 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



## Kvalitet på skolene

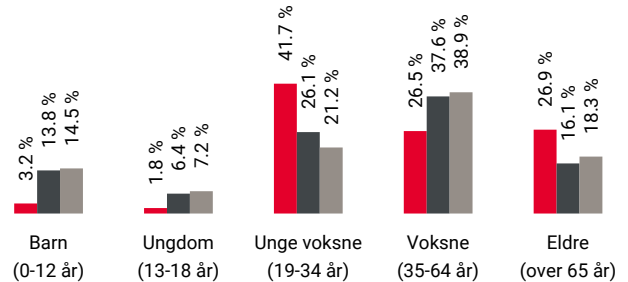
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 49/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dankert Krohn/Betanien	684	506
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Kalfarveien barnehage (0-5 år) 51 barn	10 min 0.8 km




## Dagligvare


Rema 1000 Marken	3 min
Coop Prix Marken Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 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 2026

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Bybane

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

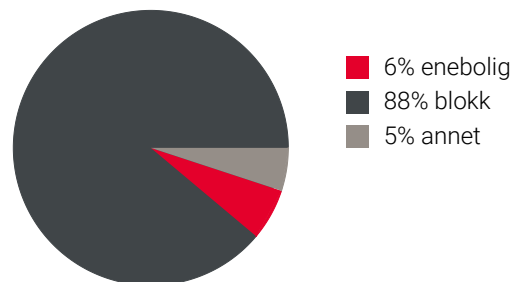
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 78/100





## Sport

-  Bergen katedralskole Aktivitetshall 4 min  0.3 km
-  Amalie Skram VGS flerbrukshall Aktivitetshall 10 min  0.9 km
-  Barry's Bergen 6 min 
-  Sammen City 8 min 

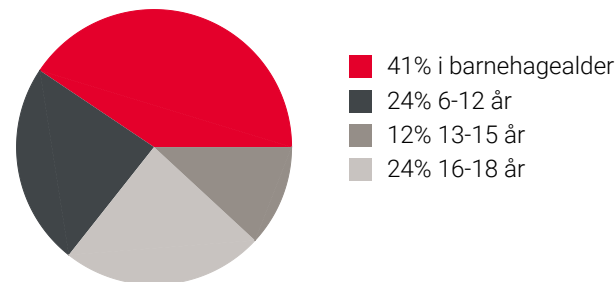
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 5 min 
-  Apotek 1 Bergen Storsenter 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

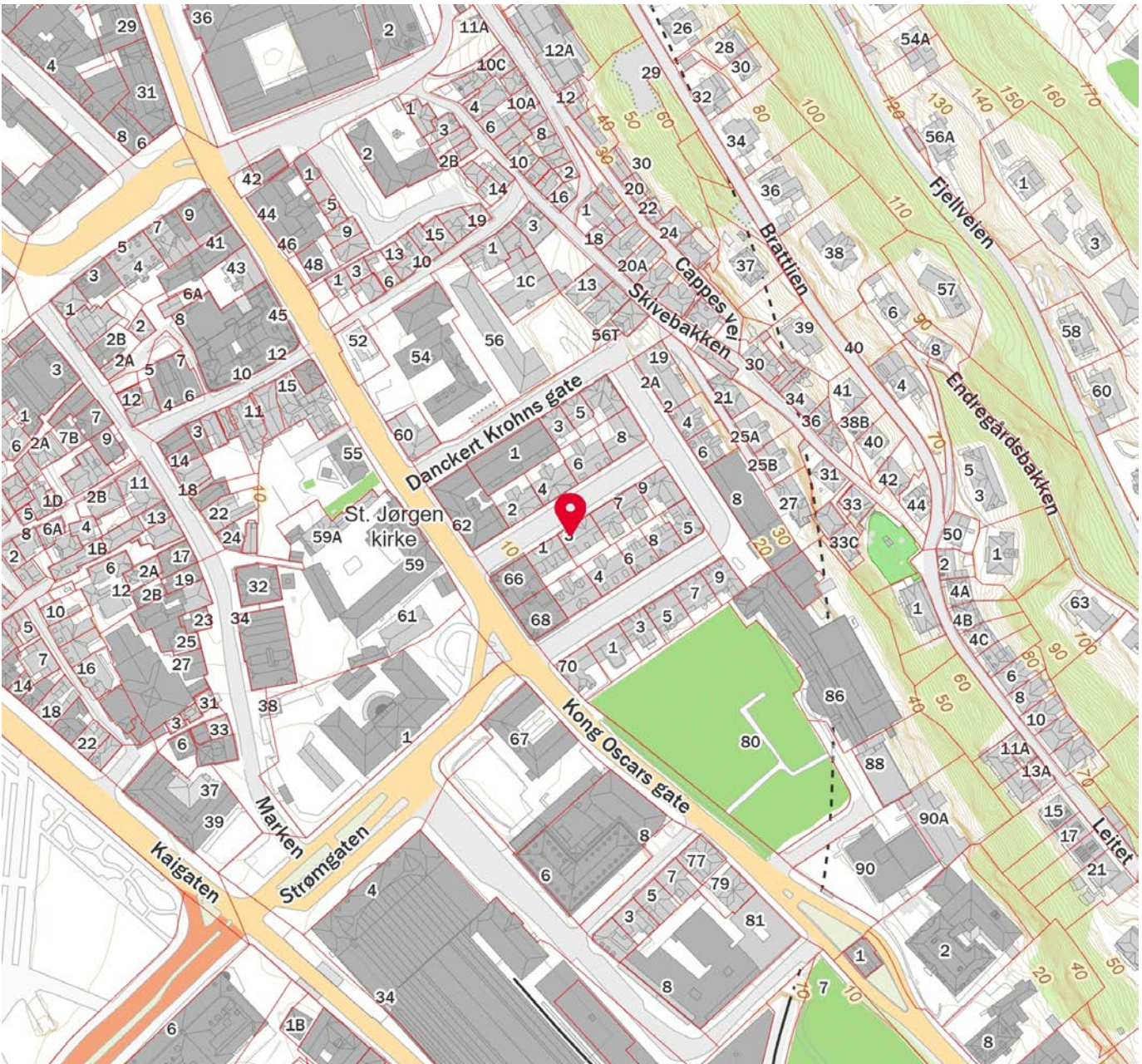
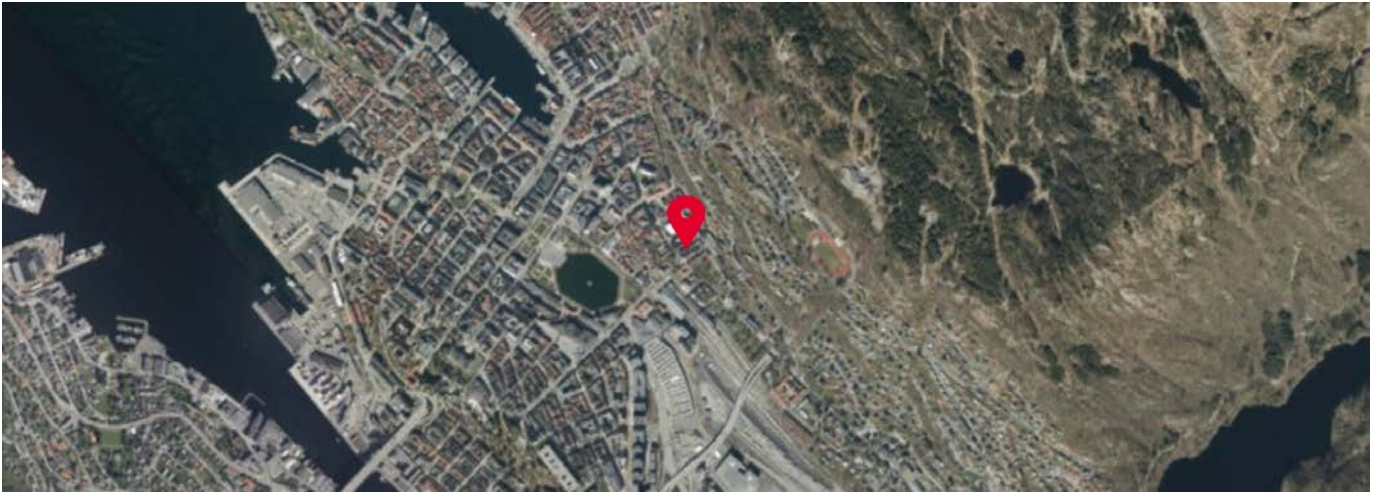


0% 70%

-  Dankert Krohn/Betanien
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Erik Pontoppidans gate 3  
5018 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Morten Christoffer Tøsdal

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 982 20 602  
**E-post:** morten.tosdal@aktiv.no

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 viderefordlet 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