

aktiv.



Tordenskjolds gate 39, 5031 BERGEN

**Innholdsrik og velholdt 3-roms i koselig Bergenshus med urban beliggenhet v/Skansen|Ingen dok. avgift|Nærhet til natur!**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

## Anders Paulsen

**Mobil** 906 78 543

**E-post** anders.paulsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 751 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 835,-  
**Selger:** Stine Naurstad Bronse  
Karl Simon Leonard Bronse

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1894  
**BRA-i/BRA Total** 53/54 kvm  
**Tomtstr.:** 80.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 167, bnr. 1117  
**Andelsnr.:** 2  
**Oppdragsnr.:** 1503250043

# Innholdsrik og velholdt 3-roms i koselig Bergenshus med urban beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anders Paulsen har gleden av å presentere en innholdsrik leilighet i et sjarmerende Bergenshus du kommer til å trives i. Her kan man nyte en tilbaketrukket beliggenhet ved Skansen, med få minutter til kjernen av Bergens pulserende folkeliv.

Følgende er verdt å fremheve:

- Lys og innbydende leilighet med 2 soverom
- Høy 1. etg med arealeffektiv planløsning
- Veldrevet borettslag uten fellesgjeld
- Ingen dokumentavgift
- Koselig område med mange arkitektoniske bygninger og historiske gater
- Gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og shoppingmuligheter
- Kort vei til fantastiske turmuligheter som blant annet Fjellveien, Stoltzkeleiven og Fløyen

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	64
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	131

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/ pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger ( målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

80.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet. Tomtearealet er felles for borettslaget.

### Beliggenhet

Velkommen til midtpunktet i Sandviken, nemlig Skansen, som er ett av byens mest populære områder. Tordenskjolds gate 39 ligger i et velholdt bergenshus i et rolig gatetun mellom Skansen og Støletorget. Området er kjent for sine smale karakteristiske smau prydet med rosebusker og idyllisk mur - og trebebyggelse. Her har man en helt unik kombinasjon av sentrumsnærhet og naturopplevelser. Etter en

kort spasertur er du midt i sentrumskjernen, der shopping, restauranter, og kulturliv venter, samtidig som leiligheten ligger i et område preget av ro og nydelige omgivelser.

For natur- og friluftsentusiaster er dette stedet perfekt. Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av turstier og naturskjønne områder. Fjellveien, for eksempel, gir en rolig spasertur med fantastisk utsikt over både byen og fjorden. Den populære Skansendammen blitt et naturlig samlingspunkt for store og små, som ligger like i nærheten av boligen. Om vinteren kan man her stå på skøyter, og på de fine dagene i året kan man sole seg. Videre finner man Skansemyren som byr på aktiviteter som volleyball, løpebane og trampoline, samt en fotballbinge i nærheten. Meyermarken bydelspark gir ytterligere rekreasjonsmuligheter rett i nabolaget.

Er du ute etter en mer utfordrende tur? Er det kort vei til utfartssteder som Stoltzekleiven, Sandviksfjellet og Fløyen som byr på praktfulle naturopplevelser. Om du fortsatt ikke skulle være sliten, kan man eventuelt løpe videre fra Fløyen over vidden mot Ulriken. Foretrekker du treningssenter, ligger Mova på Birkebeinersenteret, Vikinghallen og Sats Sandviken i nærheten. Nye Varegghallen ligger også like i nærheten. Her er det tilrettelagt for håndball, basketball, volleyball og mye mer. Perfekt for de unge!

La bilen stå igjen hjemme - her har du alt du trenger. Service- og aktivitetstilbudene er mange og lett tilgjengelige. En kort spasertur tar deg til Meny Støletorget med post i butikken, Kiwi på Birkebeinersenteret, Coop Extra i Øvregaten og 7-Eleven som holder døgnåpent, samt Ditt Apotek og Bunnpris Mulen som holder søndagsåpent. Det er også nærhet til blant annet Mulesvingen barnehage, Krohengen skole og Rothaugen ungdomsskole. For studenter ligger utdanningsinstitusjoner som NLA, NHH, Universitetet i Bergen, HVL, BI Bergen og det medisinsk-odontologiske fakultet ved Haukeland sykehus en liten busstur unna.

Fra boligen tar det ca. 7 minutter å gå til Bergen sentrum, her har man alle fasiliteter en kan forvente seg av landets nest største by. Omringet av innholdsrike kjøpesentre som Galleriet, Xhibition og Bergen storsenter, kino, puber og flere koselige kafeer og restauranter. Av dagligvarer finner man KIWI like ved og Rema 1000 litt lenger borte i gaten, alt tilrettelagt for en enkel hverdag.

Kort oppsummert:

Her får du en ettertraktet beliggenhet, rik på både aktivitet og rekreasjon, og muligheten til å skape et hjem som ligger midt i hjertet av Bergens sjel.

### **Adkomst**

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Området er hovedsakelig bebyggt med mindre to- og tre-etasjes trehus, leilighets- og gårdsbebyggelse. som kjennetegner den eldre bebyggelsen i Sandviken.

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

Skoler:

- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole

Barnehager:

- Norlandia Ladegården Friluftsbarnhage (0-5år)
- Sandviken barnehage (1-5 år)
- Mulesvingen barnehage (0-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Sindre Berentsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Sindre Berentsen (Mob 41004836) den 10.02.25 (befaringsdato).

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Leilighetsbygg oppført i 1894.

Grunn og fundamenter:

Grunnmuren er oppført i betong.

Yttervegger og fasader:

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med kledningl.

Etasjeskillere:

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Takkonstruksjoner:

Taket har valmettakform tekket med glasert takstein.

Vinduer / dører:

Balkong dør med 2-lags isolerglass

Vinduer med 2-lags isolerglass

Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg- Fliser på bad. Eller malte slette overflater

Tak- Malt slett himling.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 25 og 60 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på).

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert innenfor 2 meter på mellom 25 mm til 40 mm (TG-3). Registrert planhetsavvik på +/- 15 mm i entre/gang

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

Anbefalte tiltak:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG 3 - Våtrom:

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til bakom dusjkabinett. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett.

TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere - Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Anbefalte tiltak:

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes

renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad. Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Balkong, terrasse, platting:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG2 - Vinduer og dører:

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Stue vindu. Det er ufullstendig beslag under vinduer (baderomsvindu). Det er ufullstendige karmplater rundt balkong dør. Utvendig ekstern bod dør er treg i åpning. (TG-2) døren bærer preg av fuktskader i bunn. Balkong dør er det registrert noe svelging i overflaten på døren.

TG2 - Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG2 - Kjøkken:

Avtrekk er testet med papir. Avtrekk har begrenset funksjon.

TG2 - Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG2 - Vannledninger:

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG2 - Elektrisk:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2 - Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2 - Våtrom:

Gulvet er stedvis flatt med lokalt fall på mindre områder. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.  
Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt på vegg.  
Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørteskel.

Vindu er plassert i våtsone. Det er ikke vurdert som kritisk siden det er montert dusjkabinett i våtrommet.  
Vindu og dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.  
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.  
Enkelte flis er skadet / sprukket.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja - Det mangler baderomsflis på gulv ved dusjkabinett. Vi hadde en vannlekkasje ved toalett i 2023, som ble utbedret av rørlegger.

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

Ja, kun av faglært: OCAB AS (tidligere Frøilan Bygg Skade).  
De skiftet ut stoppekran på vanntilførsel toalett.

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

JA - Vann observert ved dør ut mot bakgård i kjeller/fellesbod ved mye nedbør.

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

JA - Skjeve gulv i leiligheten som forventet i gamle Bergenshus.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad: Skiftet vindu på hovedsoverom ut mot bakgård november 2019.

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

JA - Felles for borettslaget er at det tidligere ble innredet en leilighet i kjelleren og en på loftet. Det viste seg at leilighet i underetasje var registrert kjeller, og ble solgt tilbake til borettslaget av tidligere eier. Loftsleilighet har vi ikke kjennskap til om er godkjent eller ikke.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Det foreligger brukstillatelse på bolig, men ingen ferdigattest siden ombygging/ inndeling av enheter gjort i 2006.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

JA - Det eksisterer pr i dag en sak opprettet av borettslaget knyttet til bruksendring av loftsleilighet, fra tørkeloft til boenhet mm. Videre har det vært diskutert brannisolering i tak, skifte av vindu og brannstige. Borettslaget diskuterer eventuelle økninger, men det er ukjent når dette vil skje og eventuelt hva økningen vil være.

Tilleggs kommentar:

Det er skade på parkett i stue. Det er blitt montert en 16A sikringsmodul for komfyr på kjøkken. Enkelte skjønnhetsfeil på hengsler på fasadevindu. Dårlig avtrekk på kjøkkenvifte.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 53 kvm BRA-i / 52 kvm P-rom

Leiligheten ligger i en meget høy første etasje uten innsyn fra bakkeplan, med utgang til koselig bakgård.

Følgende rom er inkludert:

**Entrè:**

I entreen er det plass til både yttertøy og sko. Her kan det innredes med kommode og knagger, i tillegg har du god lagringsplass i skap under trappen.

**Bad:**

Badet er helfliset med tidløse fliser og består av dusjkabinett, toalett og vask med overhengende speil og belysning. Det varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.

**Soverom:**

Leiligheten har totalt to soverom.

Hovedsoverommet brukes i dag som barnerom og er av god størrelse. Her har man plass til både dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Soverom nummer to kan innredes som gjesterom eller hjemmekontor. Soverommene har duse beroligende overflater og parkett på gulv.

**Stue:**

Praktisk og fin stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og en varm atmosfære. I stuen er det god plass til blant annet sofa- og spisebordsgruppe. Her er det kun fantasien som setter grenser.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet har rikelig med skap- og oppbevaringsplass, som gjør det enkelt å holde overflatene ryddige og rene. Kjøkkeninnredningen fra HTH består av både over- og underskap med hvite, slette fronter, samt en stilfull heltre benkeplate med en stål vaskekum. Av hvitevarer kan følgende nevnes, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap med kjø- og frys. Her er det også plass til et spisebord og stoler, lettvin i en ellers hektisk hverdag. Fra kjøkkenet er det tilgang til en koselig uteplass/terrasse på ca 5 kvm.

I tillegg medfølger 1 stk utvendig bod på ca. 1,1 kvm.

### **Standard**

Velkommen til din nye leilighet i sjarmerende Tordenskjolds gate! Dette er en innholdsrik og flott leilighet med arealeffektiv planløsning og store vindusflater.

Innvendige overflater:

- Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
- Vegger:- Fliser på bad. Eller malte slette overflater.
- Himlinger: Malt slett himling.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør er av støpejern.
- Vannledninger av kobber.
- Sikringskap med automatsikringer.
- Det er varmtvannsbereder på 100 liter.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

### **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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Det benyttes i dag Bergen fiber på adressen. Kostnadene vedrørende leveransen og eventuelle oppgraderinger betales direkte til leverandør.

**Parkering**

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser, det er soneparkering i området.

**Forsikringsselskap**

IF skadeforsikring

**Polisenummer**

SP503293

**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>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, felleskostnader og innboforsikring etc.

Areal:

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på bad, samt vegghengte panelovner på begge soverom og i stue. Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 884 752

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 539 009

### Formuesverdi sekundær år

2023

### **Info formuesverdi**

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 100 % av eiendommens markedsverdi.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgift dekker: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring, honorarer forretningsførers/ revisjon og vanlig vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at andelseierne har diskutert utskifting av enkelte vinduer og forbedret brannsikring i løpet av noen år.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 835

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Kommentar fellesgjeld**

Pr i dag eksisterer det ingen fellesgjeld for dette borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene.

**Andel fellesformue**

Kr 13 440

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

BORETTSLAGET TORDENSKIOLDSGATE 39

**Organisasjonsnummer**

990180784

**Andelsnummer**

2

**Om borettslaget**

Styreleder:

Navn: Signe Halle

Mob: 954 77 088

Epost: Signe.halle@icloud.com

Borettslaget består av 3 boenheter, hvor de har et sterkt fokus på å skape et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Borettslaget har pr. i dag ikke utarbeidet husordensregler.

### **Dyrehold**

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt, men ihht vedtektene § 4-1 (siste ledd) kan styret samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Devolds Regnskapskontor AS;



## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1117 i Bergen kommune. Andelsnr. 2 i BORETTSLAGET TORDENSKIOLDSGATE 39 med orgnr. 990180784

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/167/1117:

Dokumentnr: 904681 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1184812 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1117

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter å sette seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Ved gjennomgang av mottatt byggesak gjøres det oppmerksom på at den aktuelle leiligheten bestod av to enheter tidligere, og er nå slått sammen til en. Følgelig er det avvik mellom dagens planløsning og den opprinnelige. Man kan anta at det er gjort bygningsmessige endringer og bruksendringer etter opprinnelig oppføring som ikke er omsøkt.

- Det foreligger ferdigattest datert 12.04.1957 vedrørende innstallert 3 stk. W.C og 1 stk. dusj. Intet fra opprinnelig byggeår.
- Det foreligger rammetillatelse datert 16.11.2023, vedrørende "ny boenhet loft, endring av størrelse på takvindu, nytt takvindu, rømningsplattform og stige i bakgård, sammenføring av to leiligheter i 1. og 2. etasje".

Dokumentet "Gjennomgang av byggesak i Tordenskjolds gate 39" inneholder en tidslinje over tilgjengelige bygganmeldelser, tegninger, søknader og godkjenninger fra oppføring til per tid, slik den er mottatt fra Bergen kommune.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og eventuelle kostnader relatert til dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **Regulerings og arealplaner**

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

- BERGENHUS. HENRIK WERGELANDS GATE, KVARTAL H

PlanID: 5200001

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Ikrafttrådt: 18.02.1983

- BERGENHUS. PROFESSOR DAHLS GATE 32/34

PlanID: 5200101

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Ikrafttrådt: 10.11.1987

Reguleringsplaner under arbeid:

- Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

PlanID: 71720000

Plantype: 35 - Detaljregulering

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane.

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg - ytre fortettningsone

Områdenavn: Y1

Arealstatus 2 - Framtidig

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner - kulturmiljø i kommuneplanen

- Wesselengen

Hensynssonenavn: H570\_2

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Områder innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren ved tiltak.

- Historisk sentrum

Hensynssonenavn: H570\_7

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Områder innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren ved tiltak.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Bestemmelsesområde: #4

Bestemmelseshjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i bestemmelsesområde #4.

Kommunedelplan:

- BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

PlanID: 15750000

Planstaus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 100%

Arealformål

- Boligområder

Arealstatus: 1 - Nåværende

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39

PlanID: 5200000

Arealformål: Ulike formål, blant annet bolig, forretn. kontor/bolig og parkering.

Beskrivelse: Planen er av plantype 30 (eldre reguleringsplan) og har planstatus 3 (endelig vedtatt arealplan). Bygningsrådet kan tillate at det innenfor felt regulert til boligformål etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen.

- BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17

PlanID: 5200100

Arealformål: Bolig/forretning.

Beskrivelse: Planen er av plantype 30 (eldre reguleringsplan) og har planstatus 3 (endelig vedtatt arealplan). Bygningsrådet kan tillate at det innenfor felt regulert til boligformål etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen.

- BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG

PlanID: 17490000

Beskrivelse: Planen er av plantype 30 (eldre reguleringsplan) og har planstatus 5 (utgått/erstattet). I 2021 fikk plansak med saksnummer 200109753 planstatus: saken kan arkiveres.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Saksnummer: 202006520

Beskrivelse: Det er opprettet byggesak på adresse Finnemanns plass 10. Saken gjelder bruksendring av boligbygg. Det er gitt rammetillatelse for endringen.

- Saksnummer: 202229224

Beskrivelse: Det er opprettet byggesak på adresse Professor Dahls gate 27. Saken gjelder bruksendring av garasjeuthus anneks til bolig. Det er gitt igangsettingstillatelse.

- Saksnummer: 202411951

Beskrivelse: Det er opprettet byggesak på adresse Professor Dahls gate 32. Saken gjelder bruksendring fra aktivitetsrom til kontor/møterom, fasadeendring i form av nytt vindu og etablering av møterom og bøttekott. Det er gitt igangsettingstillatelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 751 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 759 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 762 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Tilretteleggingsgebyr (kr 14 890,-), Oppgjørshonorar (kr 7 990,-) og visninger/ overtakelse per stk (Kr 3000,-).

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, innhenting av opplysninger og tinglysing av pantdokument. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Paulsen



Eiendomsmegler MNEF | Partner  
anders.paulsen@aktiv.no  
Tlf: 906 78 543

**Ansvarlig megler**

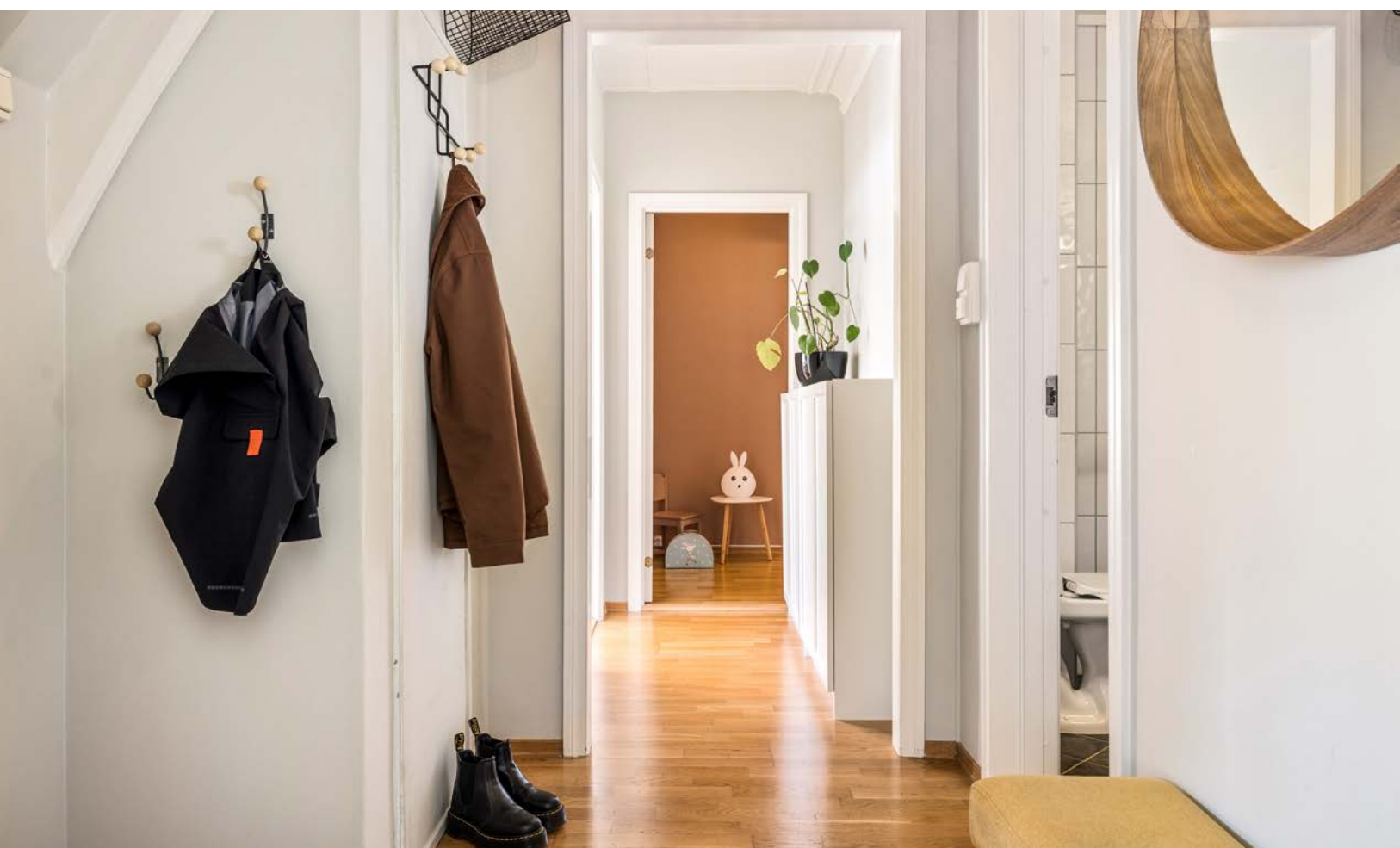
Anders Paulsen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner  
anders.paulsen@aktiv.no  
Tlf: 906 78 543

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

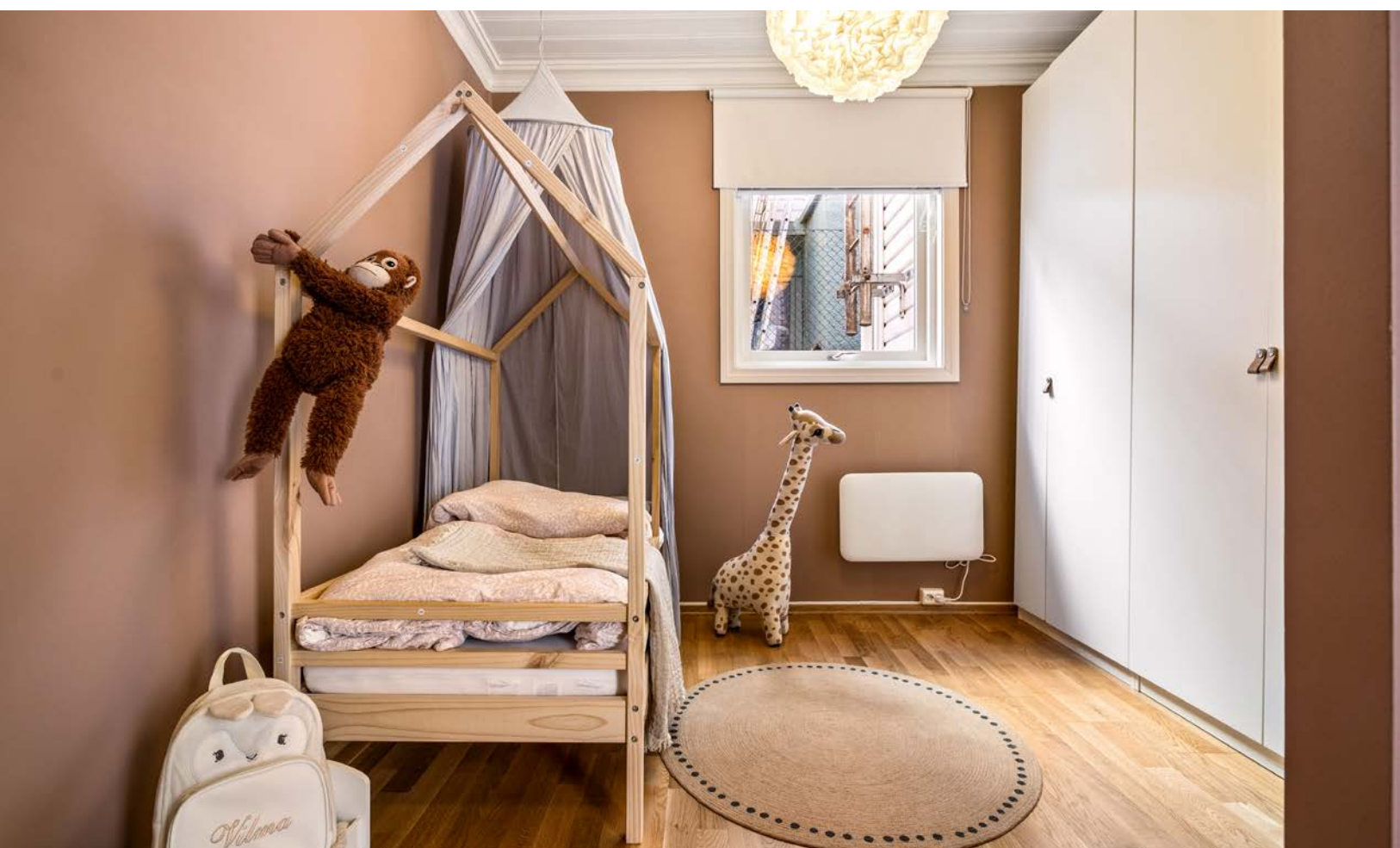
**Salgsoppgavedato**

12.02.2025























# Vedlegg

# Tordenskjolds gate 39

## 5031 BERGEN

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1894

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26703>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser i stue, ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 25 og 60 mm, i tillegg til lokale skjvheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert innenfor 2 meter på mellom 25 mm til 40 mm (TG-3)

Registrert planhetsavvik på +/- 15 mm i entre/gang

Det registreres stedvis knirk. (TG-2)

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer i forhold til dagens byggemåte (TG-2)

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

##### Anbefalte tiltak

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Våtrom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til bakom dusjkabinett

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere - Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.



### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. (TG-2)

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjons

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Stue vindu

Det er ufullstendig beslag under vinduer. (TG-2) (Baderomsvindu)

Det er ufullstendige karmister rundt balkong dør. (TG-2)

Utvendig ekstern bod dør er treg i åpning. (TG-2) døren bærer preg av fuktskader i bunn. Det anbefales og montere ny dør.

Balkong dør er det registrert noe svelging i overflaten på døren (TG-2) Anbefales og følge med og gjøre tiltak etter behov.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer på enkelte vinduer anbefales.

Overnevnte punkter anbefales og utbedres.

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

#### Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er testet med papir. Avtrekk har begrenset funksjon. (TG-2)

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales og utbedre overnevnte punkt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Lufting over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.(TG-2)

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

- Gulvet er stedvis flatt med lokalt fall på mindre områder. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. (TG-2)
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.(TG-2)
- Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt på vegg. (TG-2)
- Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel. (TG-2)

Vindu er plassert i våtsone. Det er ikke vurdert som kritisk siden det er montert dusjkabinett i våtrommet. Vindu og dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. (TG-2)

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2)

### Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad ( Se membran, tettesjikt og sluk )

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Klosettet er løst.(TG-2)

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.1.2025

Rapportdato  
10.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Karl Simon Leonard Bronse  
Navn: Stine Naurstad Bronse

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Sindre Berentsen      Telefon: 41004836  
Firma: Berentsen Bygg as      Epost: Sindre@Berentsentakst.no  
Adresse: ,

#### Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hvv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsesakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1894 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Tordenskjolds gate 39, 5031 Bergen

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	167	Bruksnr:	1117	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	2	Leilighetsnr:		

Byggeår: 1894 - Innhentet fra eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Grunnmuren er oppført i betong.  
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med kledning.  
Taket har valmettakform tekket med glasert takstein.  
Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Vindu med 2-lags isolerglass.

##### OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.  
Vegg- Fliser på bad. Eller malte slette overflater  
Tak- Malt slett himling.

##### OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

##### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	53	53	0	0	5
Ekstern bod	1	0	1	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	53	0	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entre: 3,4 m <sup>2</sup> Gang: 2,2 m <sup>2</sup> Stue: 12 m <sup>2</sup> Kjøkken: 10,5 m <sup>2</sup> Bad: 4 m <sup>2</sup> Soverom: 7,5 m <sup>2</sup> Soverom: 8,4 m <sup>2</sup> 4,2 går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipelep etc.  Takhøyde målt i gang 2,53m	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Ekstern bod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	1	0	1	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	1	0	1		Ekstern bod: 1 m <sup>2</sup>
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderober, innkassinger/pipelep osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger ( målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. (TG-2)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør Balkong dør med 2-lags isolerglass Vinduer med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i perioden 2006	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonss

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Stue vindu

Det er ufullstendig beslag under vinduer. (TG-2) (Baderomsvindu)

Det er ufullstendige karmister rundt balkong dør. (TG-2)

Utvendig ekstern bod dør er treg i åpning. (TG-2) døren bærer preg av fuktskader i bunn. Det anbefales og monterer ny dør.

Balkong dør er det registrert noe svelging i overflaten på døren (TG-2) Anbefales og følge med og gjøre tiltak etter behov.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer på enkelte vinduer anbefales.

Overnevnte punkter anbefales og utbedres.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 25 og 60 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert innenfor 2 meter på mellom 25 mm til 40 mm (TG-3)

Registrert planhetsavvik på +/- 15 mm i entre/gang

Det registreres stedvis knirk. (TG-2)

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer i forhold til dagens byggemåte (TG-2)

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

**Utbedringskostnader****Ingen umiddelbar kostnad**

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.(TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## 6.5 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator

Frittstående hvitevarer

- Oppvaskemaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

**Oppsummering av avtrekk**

TG-2

Avtrekk er testet med papir. Avtrekk har begrenset funksjon. (TG-2)

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales og utbedre overnevnte punkt.

**6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Mange bygg oppført før 1985 har svakere brannskiller enn dagens krav og må oppgraderes ved rehabilitering	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Lufting over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)</p> <p>For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.  
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

**6.9 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.(TG-2)

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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.10 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
1997	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og ventil i yttervegg på bad. Mekanisk avtrekk på kjøkken	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Fungerer med dagens tilstand og bruk.	
Det anbefales og monteres veggventiler i yttervegg.	

## 6.12 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv-Flis Vegg-Flis Tak- Malt slett himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge huseier er bade renovert i 2006	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

- Gulvet er stedvis flatt med lokalt fall på mindre områder. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. (TG-2)
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.(TG-2)
- Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt på vegg. (TG-2)
- Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel. (TG-2)

Vindu er plassert i våtsone. Det er ikke vurdert som kritisk siden det er montert dusjkabinett i våtrommet. Vindu og dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. (TG-2)

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2)

**Anbefalte tiltak overflater**

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad ( Se membran, tettesjikt og sluk )

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Det er ikke mulig å konstatere type sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-3**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til bakom dusjkabinett

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere

- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.



#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

#### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

INNEHOLDER:  
Dusjkabinett  
Toalett  
Servantskap  
Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Klosettet er løst.(TG-2)

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

#### Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen ble stoppet grunnet konstruksjons oppbygging. Det ble boret igjennom tre stk plater før hulltaking ble stoppet.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke fullført hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503250043	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Karl Simon Leonard Bronse	Stine Naurstad Bronse
<b>Gateadresse</b>	
Tordenskjolds gate 39	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5031
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Forsikring
Polise/avtalnr.	3229316

Document reference: 1503250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vindu på hovedsoverom ut mot bakgård november 2019.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Felles for borettslaget er at det tidligere ble innredet en leilighet i kjelleren og en på loftet. Det viste seg at leilighet i underetasje var registrert kjeller, og ble solgt tilbake til borettslaget av tidligere eier. Loftsleilighet har vi ikke kjennskap til om er godkjent eller ikke.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger brukstillatelse på bolig, men ingen ferdigattest siden ombygging/inndeling av enheter gjort i 2006.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det eksisterer pr i dag en sak opprettet av borettslaget knyttet til bruksendring av loftsleilighet, fra tørkeloft til boenhet mm. Videre har det vært diskutert brannisolering i tak, skifte av vindu og brannstige. Borettslaget diskuterer eventuelle økninger, men det er ukjent når dette vil skje og eventuelt hva økningen vil være.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det er skade på parkett i stue. Det er blitt montert en 16A sikringsmodul for komfyr på kjøkken. Enkelte skjønnhetsfeil på hengsler på fasadevindu. Dårlig avtrekk på kjøkkenvifte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

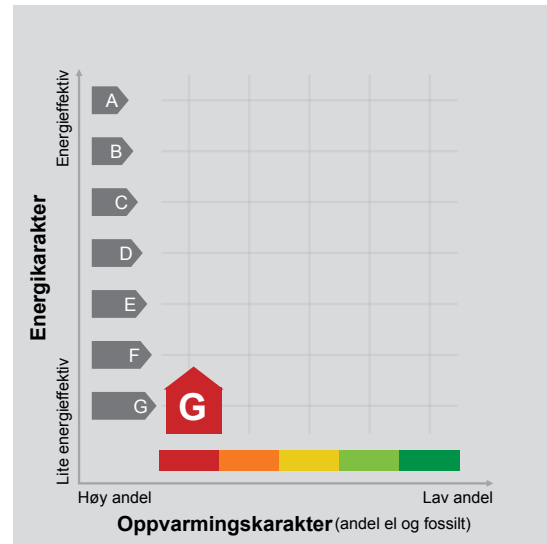
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Tordenskjolds gate 39
Postnummer	5031
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	1117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139319249
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75927
Dato	05.02.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

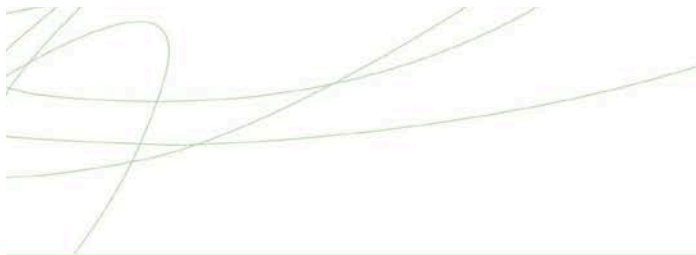
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 11 891 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 891 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

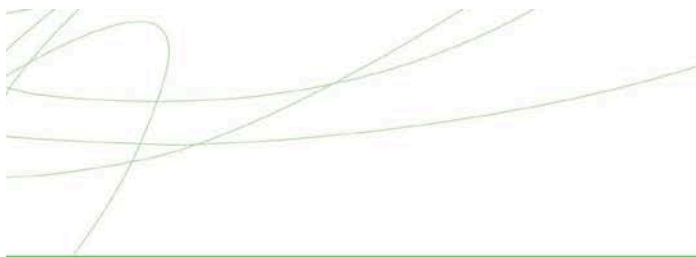
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1894
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	53
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

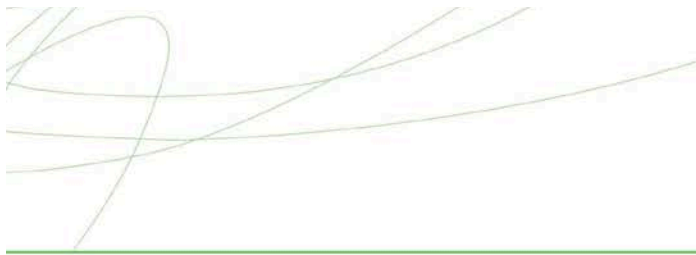
**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Nabolagsprofil

Tordenskjolds gate 39 - Nabolaget Eidemarken - vurdert av 93 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

Helgesens gate Linje 10, 86	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	16 min 1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 1.3 km
Bergen Flesland	25 min

## Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	1 min 0.1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	22 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	9 min 0.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.2 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

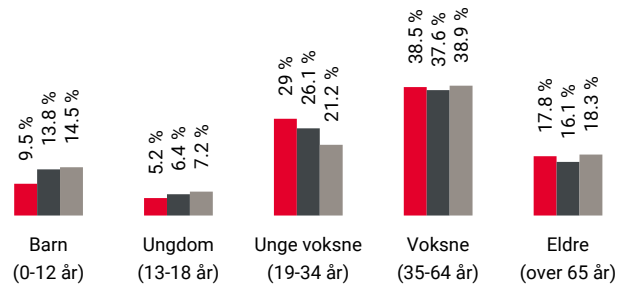
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidemarken	1 190	824
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-...) 85 barn	4 min 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.8 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	12 min 0.8 km

## Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Øvregaten	5 min




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

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

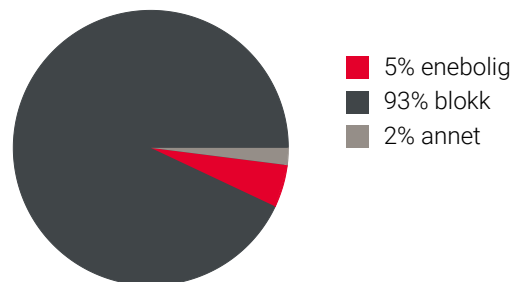
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 81/100

## Sport

-  Krohnengen skole 1 min   
Aktivitetshall 0.1 km
-  Vikinghallen 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  MOVA Sandviken 4 min 
-  Norrønahallen 6 min 

## Boligmasse







«Hyggelige og sosiale beboere,  
rolig, nært byen.»

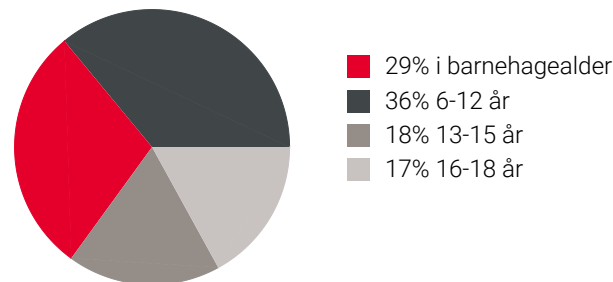
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Galleriet 13 min 
-  Sandviken apotek 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

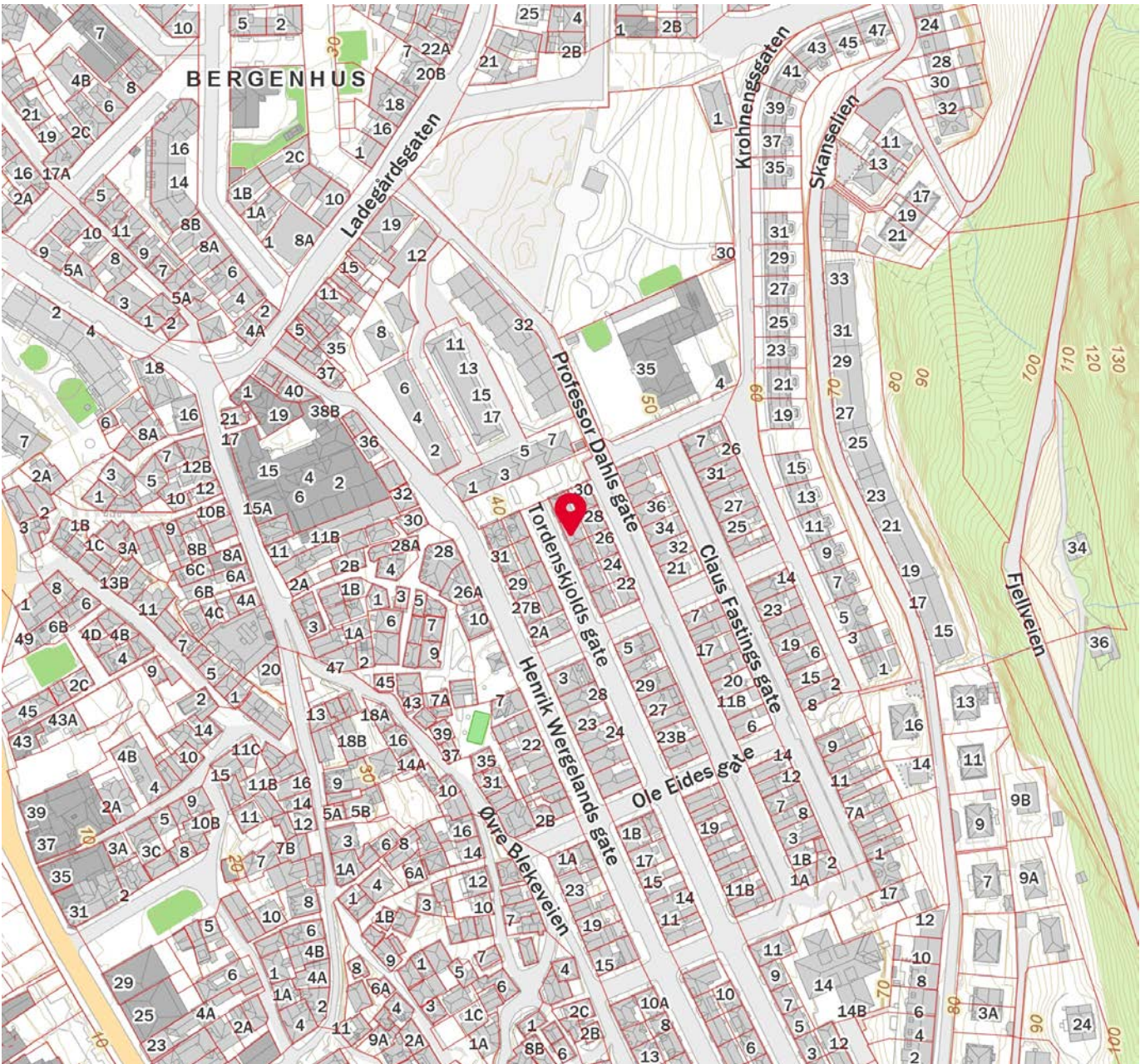
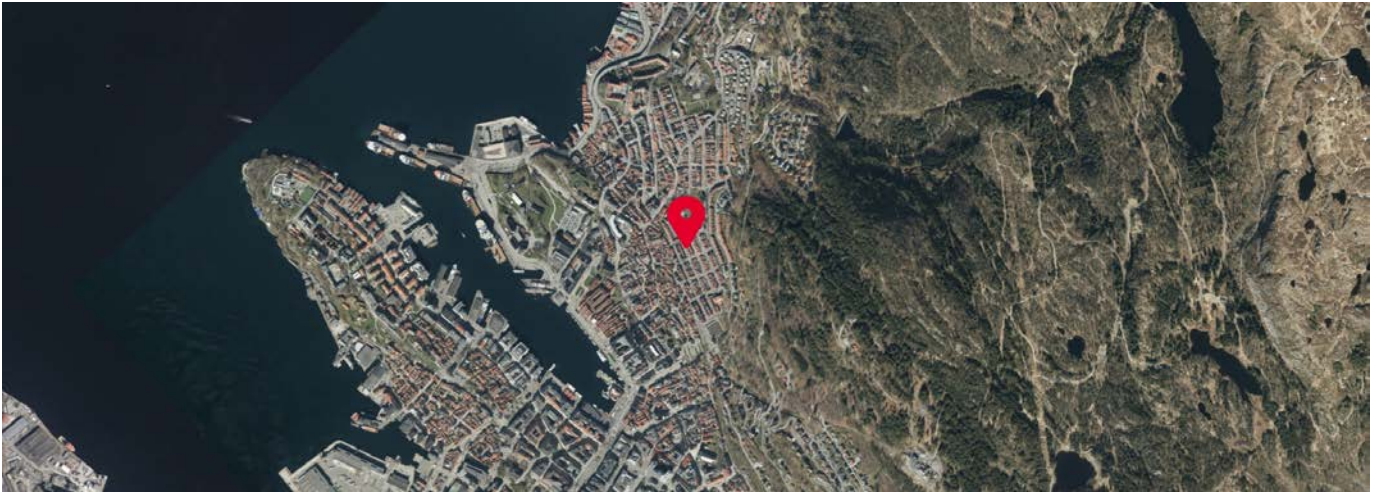


0% 59%

-  Eidemarken
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2025



# VEDTEKTER

FOR

Borettslaget Tordenskioldsgate 39  
ORG. NR.



Vedtatt på konstituerende generalforsamling

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn**

Borettslaget skal hete Borettslaget Tordenskioldsgate 39

### **1-2 Formål**

Borettslag Tordenskioldsgate 39 er et andelslag som har til formål å gi andels eierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

### **1-3 Forretningskontor**

Forretningskontoret er i Lyngveien 49 i Bergen kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

Andelene skal være på kr. 5 000,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

### **2-2 Sameie i andel**

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel**

Dersom en andel i laget skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfelleskapslovens § 3.

Lagets styre skal sørge for at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

Andelseier som vil overta en ny andel på forkjøpsrett, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

#### **4. Borettslag og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruke av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

##### **4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Salgspålegg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

### **6-2 Salgspålegg**

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet**

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lags forholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret**

### **8-1 Styret**

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem kan gjenvelges.

En styremedlem kan avsettes av den som har valgt styremedlemer.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

### **8-2 Styrets oppgaver**

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

#### **9. Forretningsførsel**

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

#### **10. Generalforsamlingen**

##### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

##### **10-2 Ordinær generalforsamling**

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

##### **10-3 Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

##### **10-4 Varsel og innkalling**

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

##### **10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor



6. Fastsetting av styrets godtgjørelse

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**11-1 Inhabilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven**

**12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**12-2 Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.



Handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gjerdem...".



Handwritten signature in blue ink, appearing to read "V E Hill".

# Resultatregnskap

## Borettslaget Tordenskioldsgate 39

	Note	2023	2022
Leieinntekter		96 899	87 864
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>96 899</u>	<u>87 864</u>
Annen driftskostnad	3, 4	173 721	162 089
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>173 721</u>	<u>162 089</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-76 822</u>	<u>-74 225</u>
Annen renteinntekt		122	89
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>122</u>	<u>89</u>
<b>Resultat</b>		<u>-76 700</u>	<u>-74 136</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-76 700</u>	<u>-74 136</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		76 700	74 136
<b>Sum overføringer</b>		<u>-76 700</u>	<u>-74 136</u>

# Balanse

## Borettslaget Tordenskioldsgate 39

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 871 237	7 802 517
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>7 871 237</u>	<u>7 802 517</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>7 871 237</u>	<u>7 802 517</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Tilgode husleie		165	0
Andre kortsiktige fordringer		13 736	11 944
<b>Sum fordringer</b>		<u>13 901</u>	<u>11 944</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 086	86 048
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<u>29 086</u>	<u>86 048</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>42 987</u>	<u>97 992</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>7 914 224</u>	<u>7 900 509</u>

# Balanse


## Borettslaget Tordenskioldsgate 39


Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	5	20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 673 474	4 750 174
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>4 673 474</u>	<u>4 750 174</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>4 693 474</u>	<u>4 770 174</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	6	3 128 000	3 128 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>3 128 000</u>	<u>3 128 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 750	0
Annen kortsiktig gjeld		90 000	2 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>92 750</u>	<u>2 335</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>3 220 750</u>	<u>3 130 335</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>7 914 224</u>	<u>7 900 509</u>

Bergen, 21.03.2024

Styret i Borettslaget Tordenskioldsgate 39

  
Signe Halle  
styreleder

  
Ole Christian Juriks  
styremedlem

  
Signe Naurstad  
styremedlem

## Noter

### Borettslaget Tordenskioldsgate 39

#### Note 1. Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost. Det foretas ikke avsetninger for fremtidig vedlikehold, da vedlikehold gjennomføres løpende etter behov.

#### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

## Noter

### Borettslaget Tordenskioldsgate 39

#### Note 2. Disponible midler

Med disponible midler menes forskjellen mellom kortsiktig gjeld og omløpsmidler. Denne forskjellen er et uttrykk for de midlene som kan disponeres innenfor et relativt kort tidsrom.

De disponible midlene ved årsslutt beskriver lagets muligheter til å møte sine konkrete, kortsiktige forpliktelser. En positiv verdi betyr at laget har midler til disposisjon. En negativ verdi betyr at laget på kort sikt har behov for å skaffe finansiering for å møte sine forpliktelser. Dette må gjøres normalt ved å øke husleien eller ta opp lån.

Årets endring uttrykker forandringen i den likviditetsmessige situasjonen.

Disponible midler fra foregående årsregnskap	95 658
Årets resultat	-76 700
Tilgang anleggsmidler	-68 720
=Årets endring i disponible midler	-145 420
Disponible midler	-49 762

#### Note 3. Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

Borettslaget har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Honorar til forretningsfører er kostnadsført med kr 18 500, honorar til revisor med kr 10 313 for revisjon, og kr 5 938 for andre tjenester (alle tall inkludert mva).

#### Note 4. Spesifikasjon av anleggsmidler

Fast eiendom er anskaffet i 2006 og er oppført til kostpris. I tråd med god regnskapsskikk for borettslag er eiendommen ikke avskrevet. Det er kostnadsført vedlikehold dette året for kr 82 505 (fjorårstall: 81 482).

#### Note 5. Andelskapital

Andelskapitalen består formelt av 4 andeler pålydende kr 5 000. Det er knyttet boret til 3 av de.

#### Note 6. Pantstillelser og garantier m.v. / langsiktig gjeld/fordringer

Av selskapets gjeld er kr 3 128 000 sikret ved pant. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 7 871 237.

Borettsinnskudd er rentefritt, og skal ikke tilbakebetales.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tordenskioldsgate 39

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tordenskioldsgate 39s årsregnskap som viser et underskudd på kr 76 700. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Bergen, 21. mars 2024  
Bjørgvin Revisjon AS

  
Svein Kenneth Høgenmark  
Statsautorisert revisor

Bjørgvin Revisjon AS  
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen  
Postboks 2373 Solheimsviken  
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99  
Telefax: 55 20 99 88  
E-post: [post@bjorgvin.no](mailto:post@bjorgvin.no)  
Hjemmeside: [www.bjorgvin.no](http://www.bjorgvin.no)

Org.nr: NO 888 976 272 MVA  
Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening



# GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

for generalforsamling i Borettslaget Tordenskjoldsgate 39

990180784

Mandag 17 Juni

Følgende andelshavere var til stede:

Navn	Antall aksjer/stemmer	Møtt ved fullmektig - navn
Ole Christian Jurks	1	
Signe Naurstad	1	
Signe Halle	1	

## 1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Signe Halle åpnet generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

## 3. Valg av møteleder og én person til å undertegne protokollen

Signe Halle ble valgt til møteleder.

Ole Christian Jurks ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

## 4. Årsoppgjør

- Resultatregnskap for 2023 og revisors godtgjørelse ble godkjent!
- Generalforsamlingen vedtar at tidligere lån / tilskudd gitt fra andelshaverne til borettslaget i 2023 på tilsammen kr.90.000 gjøres om til innkrevde fellesmidler (inntektsføres).

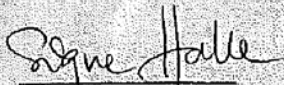
## 5. Byggesaken


Rammetillettelse etter vår søknad ble godkjent fra plan- og bygningssetaten 16.11.2023. Tiltaket må settes i gang innen 3 år fra denne dato ellers faller tillatelsen bort og igangsettelsestillatelse må søkes i god tid før dette.

Borettslaget har vedtatt å ikke gå videre med byggesaken.

Vil avvente en eventuell videre prosess.

Bergen 19.06.2024

  
(navn møteleder)

  
(navn)

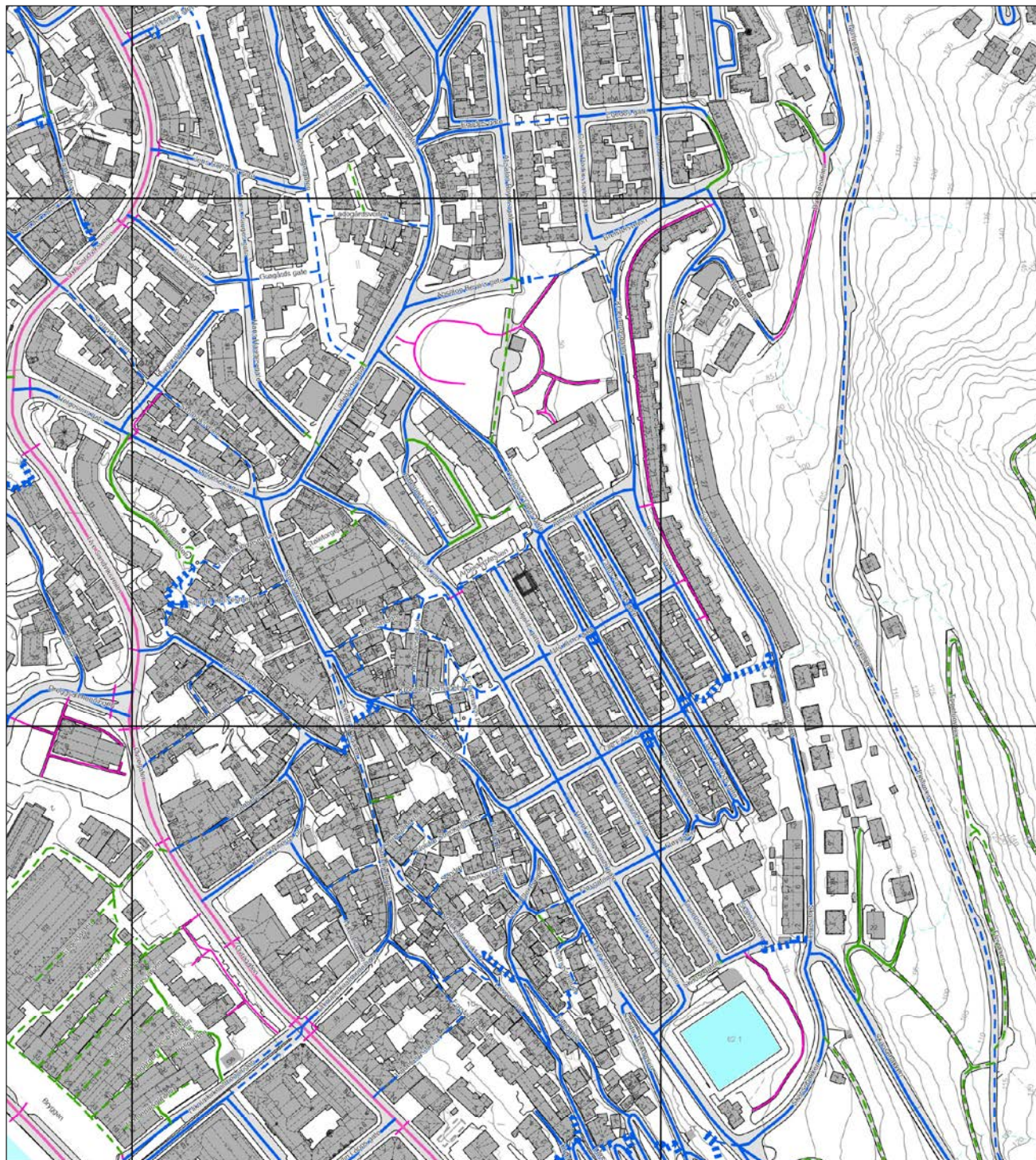


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 28.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1117/0/0  
Adresse: Tordenskjolds gate 39, 5031 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: 28.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1117/0/0  
Adresse: Tordenskjolds gate 39, 5031 BERGEN



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— 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

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1117/0/0  
Utlistet 29. januar 2025

### Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261239128	Grunneiendom	0	Ja	80,3 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="#">5200001</a>	31	BERGENHUS. HENRIK WERGELANDS GATE, KVARTAL H	190000834	18.02.1983

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">5200101</a>	31	BERGENHUS. PROFESSOR DAHLS GATE 32/34	190511068	10.11.1987

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

## Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71720000</a>	35	Bergenhushus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	<a href="#">202416958</a>	100,0 %

## 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
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Wesselengen	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">5200000</a>	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
<a href="#">5200100</a>	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-
<a href="#">17490000</a>	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	<a href="#">200109753</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">167/1040</a>	139318404-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	18.05.2022	<a href="#">202006520</a>
<a href="#">167/1080</a>	301180785	-	Garasjeutthushus anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	26.04.2023	<a href="#">202229224</a>
<a href="#">167/1681</a>	9510761-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	26.06.2024	<a href="#">202411951</a>

## Andre opplysninger



## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

Kommuneplanens areadel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

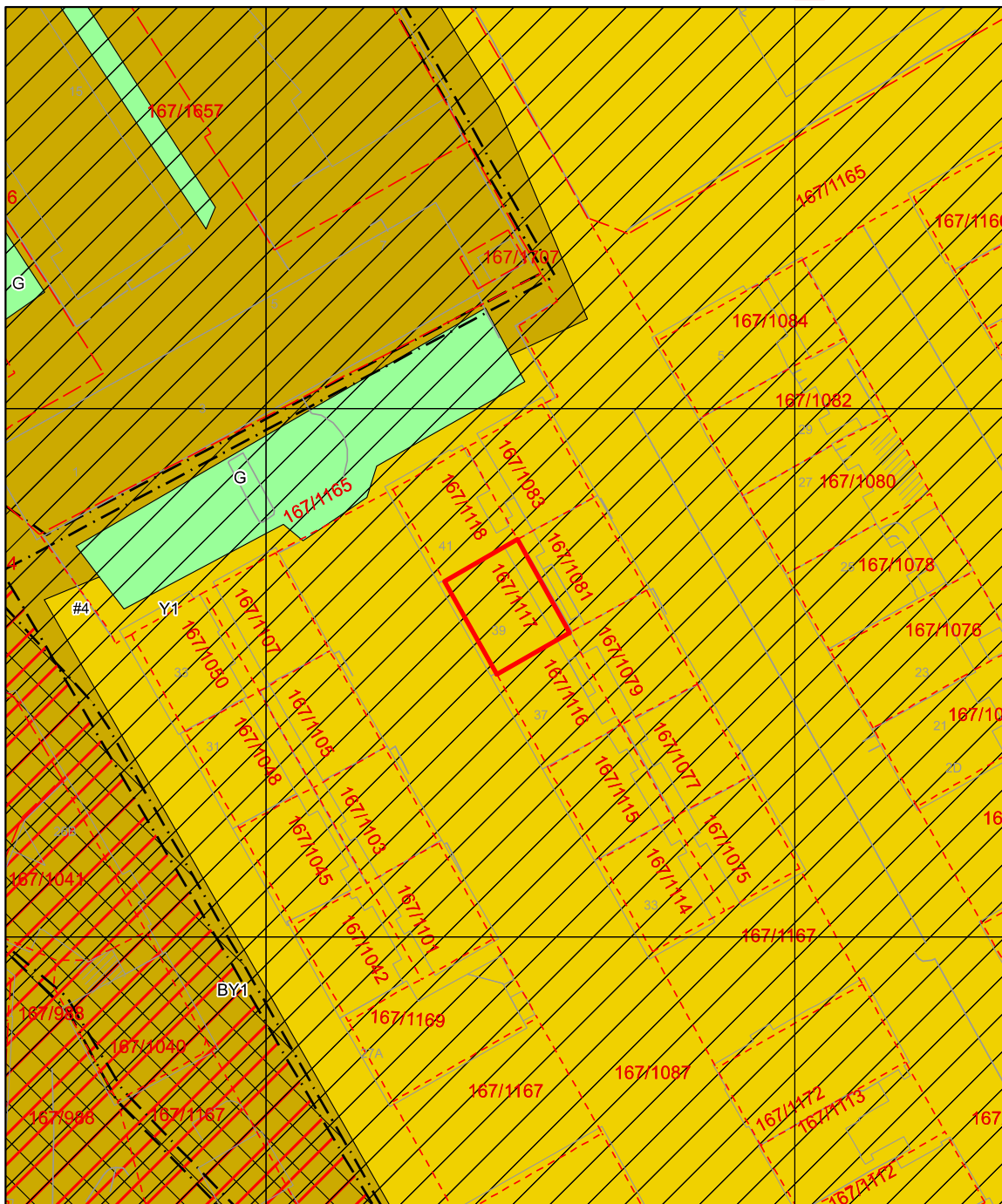
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1117/0/0  
Dato: 29.01.2025 Adresse: Tordenskjolds gate 39










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

Eiendomsmerking (1)



### Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur





BERGEN  
KOMMUNE

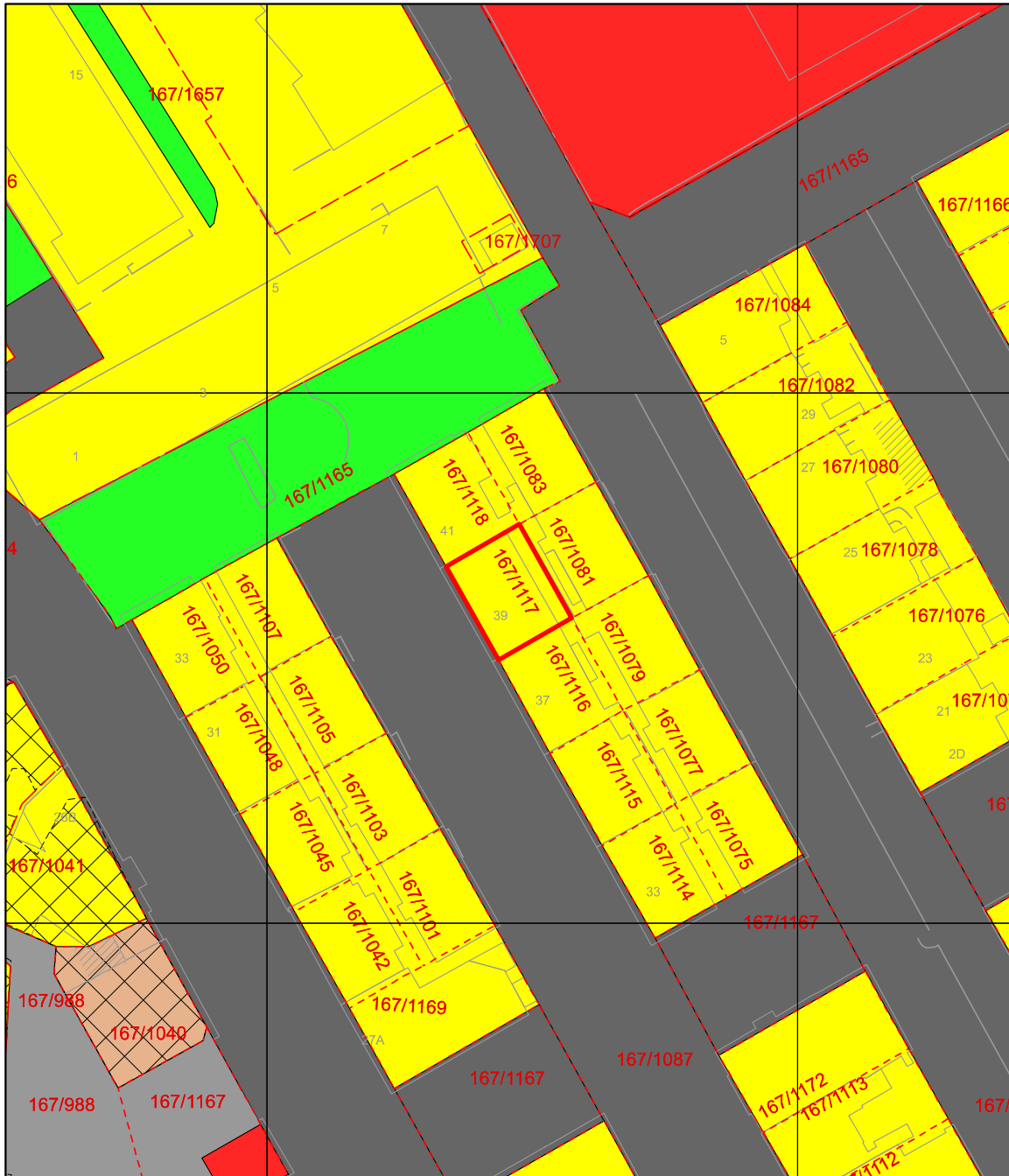
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000  
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1117/0/0  
Dato: 29.01.2025 Adresse: Tordenskjolds gate 39












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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
	Arealformålgrense	 Boligområde (N)
	Unntatt rettsvirkning	 Offentlig bebyggelse (N)
		 Friområde (N)
		 Annet byggeområde (N)
		 Vegareal (N)
		 Gang- og sykkelareal (N)

## Gjennomgang av byggesak i Tordenskjolds gate 39

- 1935: Eldre foto av takvindu
- 04.06.1956: Eldre tverrsnitt
- **08.06.1956: Byggeanmeldelse:**  
(Installasjon av 3 stk. vannklosetter, samt 1 stk. dusj på loft.)
- **08.06.1956 – Svar Byggeanmeldelse:**  
(Byggeanmeldelsen ble godkjent - lfbm. WC.)
- 04.05.1956: Godkjente bygningstegninger
- 1956: Ikke skannet
- **12.04.1957: Ferdigattest:**  
(Installert 3 stk. w.c og 1 stk. dusj.)

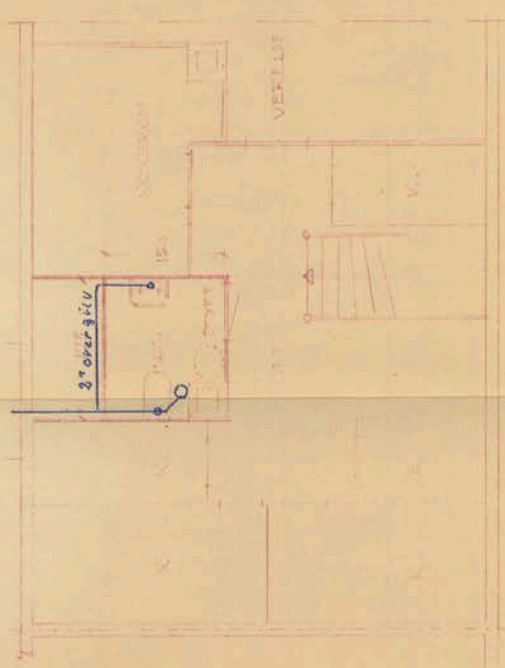
### **Ny byggesak:**

Saken gjelder ny boenhet loft, endring av størrelse på takvindu, rømningsvei og sammenføring av 2 leilighet i 1. og 2. etasje.

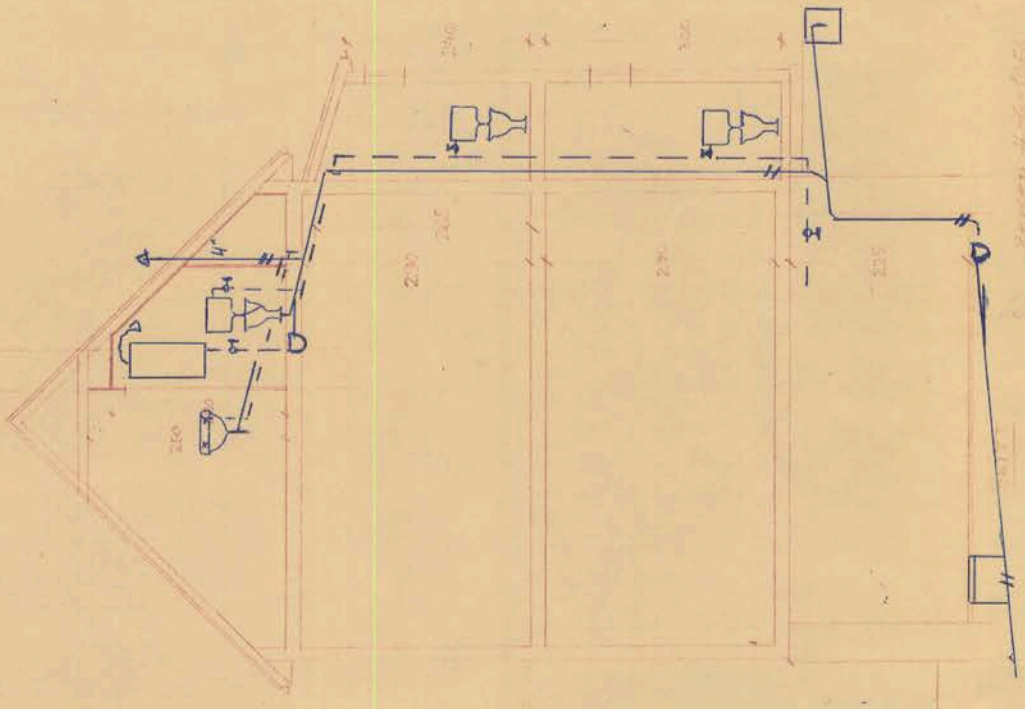
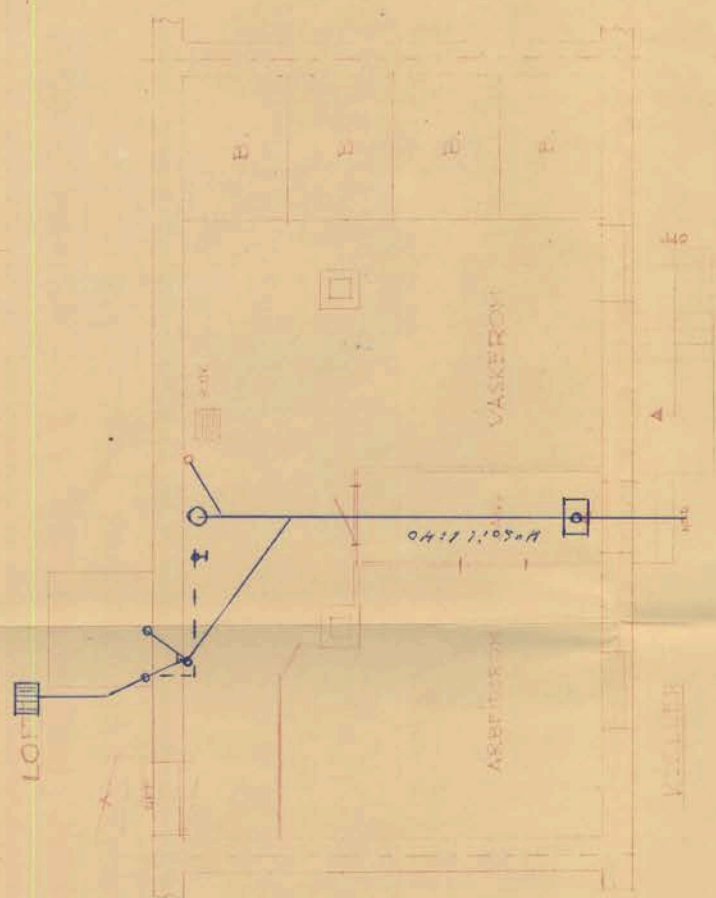
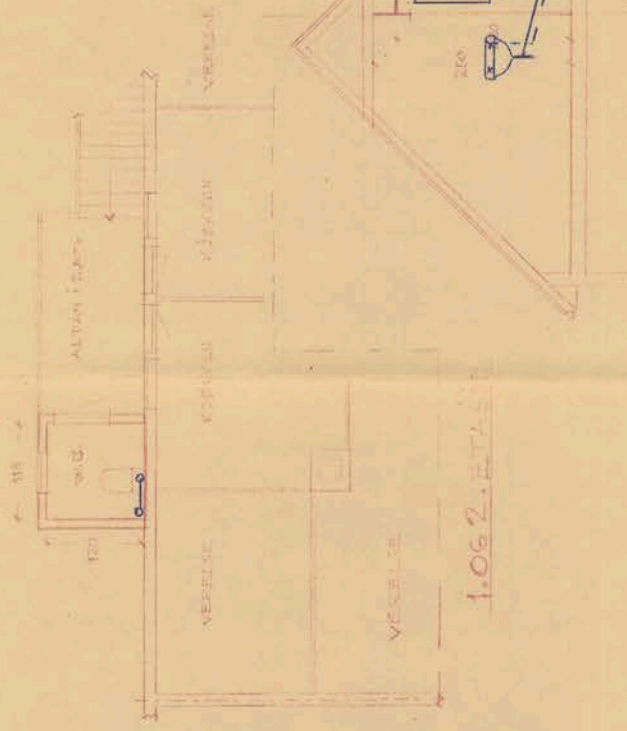
- 29.04.2022: Tegning fasade
- 29.04.2022: Tegning – Snitt A
- 29.04.2022: Tegning – Snitt A
- 29.04.2022: Ny plantegning 2.etasje
- 29.04.2022: Ny plantegning 1.etasje
- 29.04.2022: Ny plantegning kjeller
- 29.04.2022: Ny plantegning kjeller
- 29.04.2022: Ny plantegning loftsetasje
- 02.11.2022: Basiskart – Situasjonsplan
- **15.12.2022: Svar fra kommunen vedr. søknad om dispensasjon fra byggegrense til kommunal veg.**  
(Etter Bymiljøetatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikeholdet eller eventuell fremtidig veiutvidelse.  
Avkjørselsforholdene endres ikke. I dokumentet kommer Bymiljøetaten med vilkår for dispensasjon fra lovens byggegrense.)
- **21.04.2023: Søknad rammetillatelse**  
(Søknad om bruksendring av loftsetasje, med tilhørende etablering av boenhet, fasadeendring i form av nytt takvindu og rømningsplattform og stige i bakgård.)
- **29.08.2023: Søknad om dispensasjon fra plankravet**  
(Det er søkt dispensasjon fra parkering og uteoppholdsareal.)
- **05.09.2023: Søknad om dispensasjon til plankrav**  
(Dispensasjon til å fravike kravet om infrastruktur, eks. skoler, parker osv.)
- **16.11.2023: Rammetillatelse gis på bakgrunn av nevnte forutsetninger.**  
(Samtlige punkter søkt om, godkjennes.)

MÅL 1:50

WAFERSKOLDSETTI NR 29.  
TAVEL AV W.C. I 1. OG 2. ETAGE.  
44 W.C. OG STYRT PÅ LOFT.



1. OG 2. ETAGE

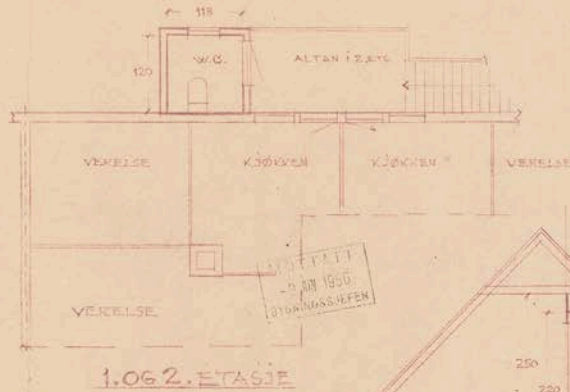
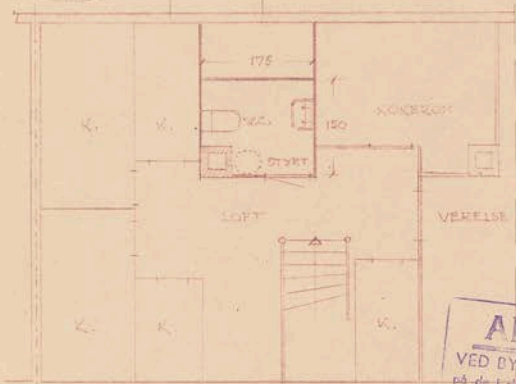


W.C. 1.1.10  
W.C. 1.1.10



TORDENSKOLDSEIEN NR. 39.  
 INNLEGG AV W.C. I 1. OG 2. ETASJE.  
 AV W.C. OG STYRET PÅ LOFT.

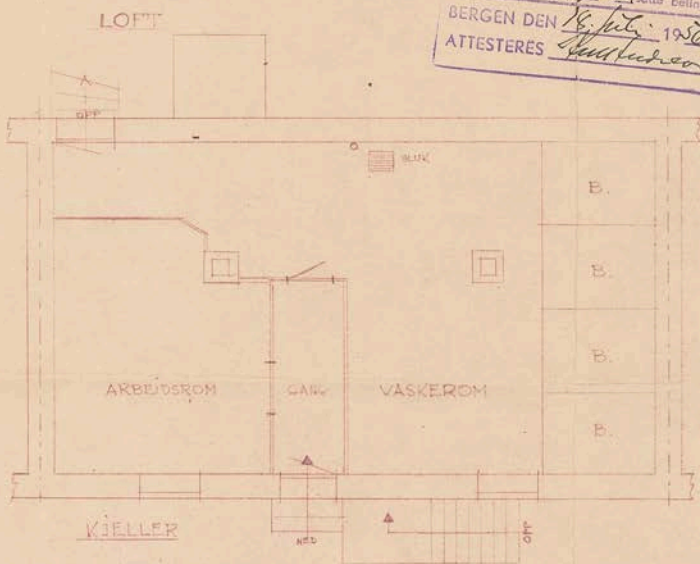
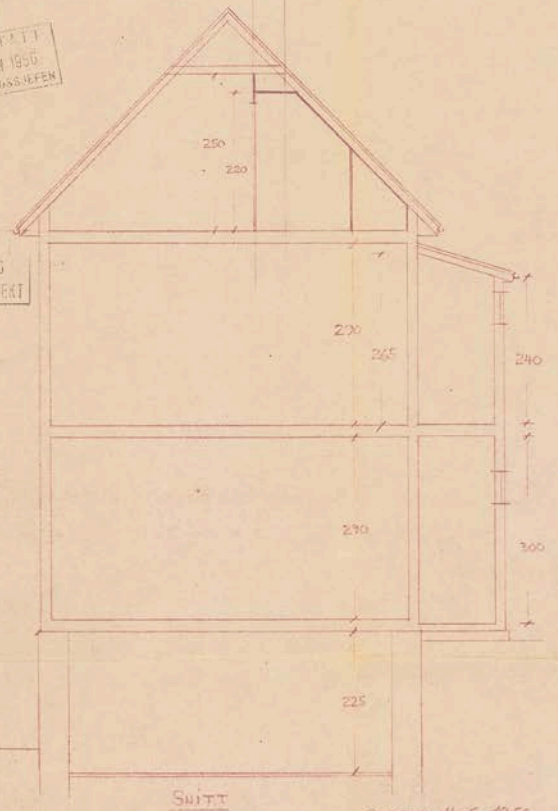
MÅL 1:50



1. OG 2. ETASJE

**APPROBERT**  
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
 på de i skriv av 18/2 1956 gatte betingelser  
 BERGEN DEN 18. juli 1956  
 ATTESTERES *[Signature]*

19. JUN 1956  
 BYGNINGSSJEFEN



KJELLER

SVITT

Bergen 4-6-1956  
 Reidar Carlsen



Bygningssjefens kontor  
Bygningsspektøren

Løpe nr. ....

## Attest.

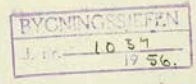
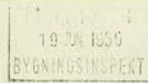
Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 39, Tordonskjolds gate  
at det av ~~1/6~~ fr. Jenny Kristoffersen v/rørl. Reidar Carlsen  
under 8/6 1956 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår installert 3 stk. w.c.  
og 1 stk. dusj.

Bergen den 12. april 1957.

Gebyr til bykassen kr. 7,00  
Betalt

Bygningssjefens kontor den .....  
for bygningssjefen

Bygningsspektøren  
Nordre Distrikt



# 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. Angir anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene 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 bygningsspektøren etter hvert som bygningen skrider fram.

Til  
Bygningssjefen.

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

eiendom nr 39, Tordenskjoldsgt.

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

2 sett tegninger.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 123, 3:

Tegn. in duplo

Bergen den 8 - 6 - 19 56.

Byggherre: *Jens Egge* Anmelder: *Ricard Endaco* Ansvarhavende: *Ricard Endaco*

### Beskrivelse:

Innstallasjon av 3 stk. vannklosetter, samt 1 stk. dusj på 1. etg.

jnr.1037/56

FCM/JR

Rørlegger Reidar Carlsen,  
H e r.

Ad. Tordenskjoldsgaten nr.39.

Deres byggeanmeldelse av 8/6.56 har vært forelagt  
byggningsinspektøren og vann-og kloakkvesenet.

Byggningsinspektøren uttaler:

"Når privetrommene isoleres mot frost og forøvrig  
bad og w.c.rommene utføres i samsvar med forskriftene, er ellers  
intet å innvende".

Vann-og kloakkvesenet uttaler:

"Vanntilførsel og kloakkavlöp for det prosjekterte  
saniterutstyr kan ordnes ved tilknytning til eksisterende lednin-  
ger i eiendommen, dersom disse er i forskriftsmessig orden.

Intet utslagssted med direkte avlop til offentlig  
kloakk må ligge lavere enn 60 cm over topp av offentlig kloakk i  
forgreningspunktet.

För rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte  
planer for dette innsendes til vann-og kloakkvesenet til godkjen-  
nelse".

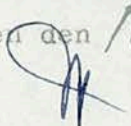
I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må følges.

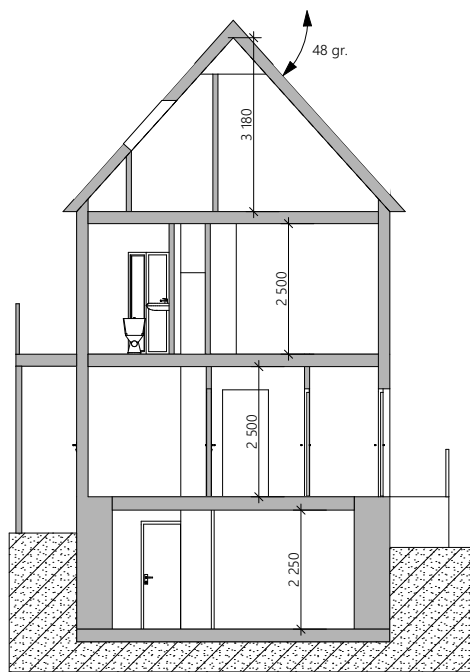
I henhold til gjeldende bestemmelser må material-  
kontorets tillatelse foreligge för arbeidet settes i gang.

Byggningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den 18. juli 1956

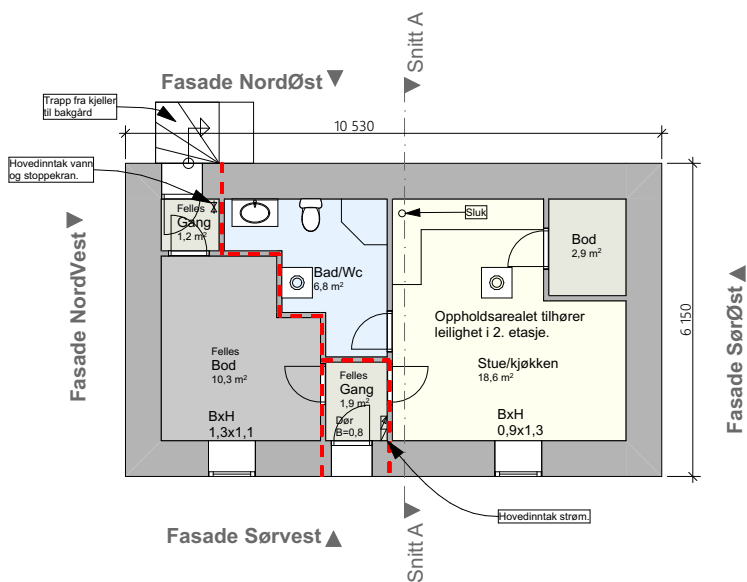
  
F. Chr. Mohn  
kst.



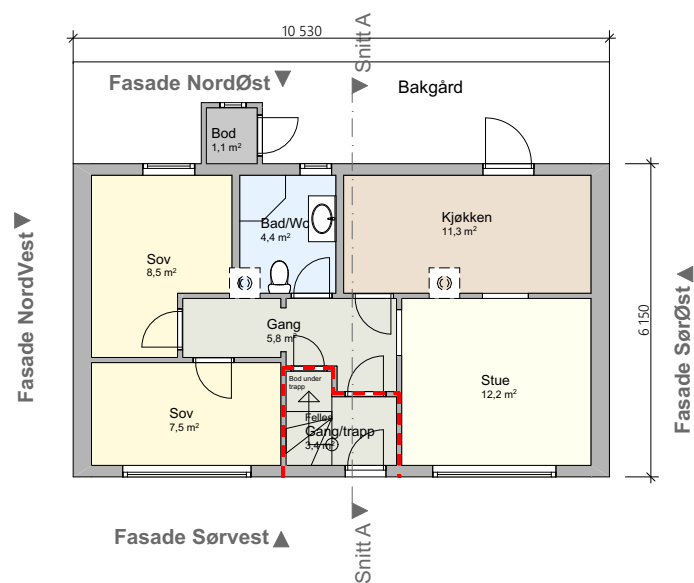


1:100 Snitt A

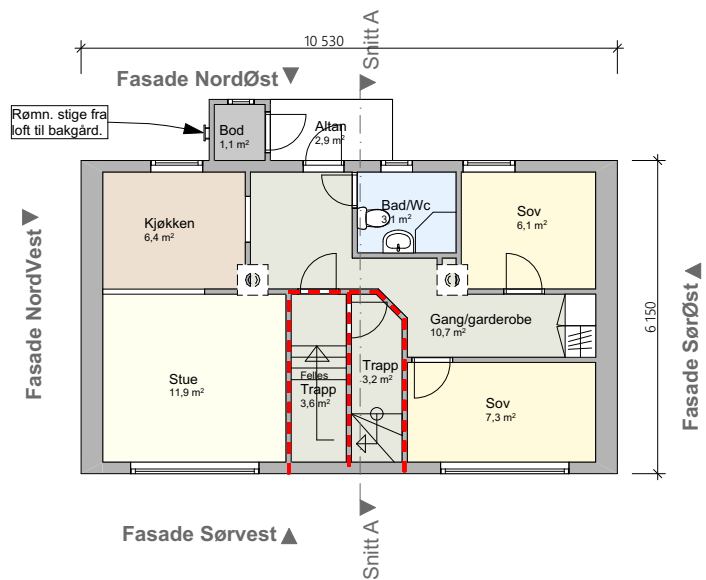
						Tegning <b>Snitt A</b> Tordenskjolds gate 39 5031 Bergen	Prosjektnr. <b>565</b>	Dato opprettet <b>29.04.2022</b>	Gnr./Bnr. <b>167/1117</b>	Mål: <b>1:100</b>	Tegningsnr. <b>A30-01</b>
							Fase. <b>Søknad</b>	Sign. <b>TF</b>			Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



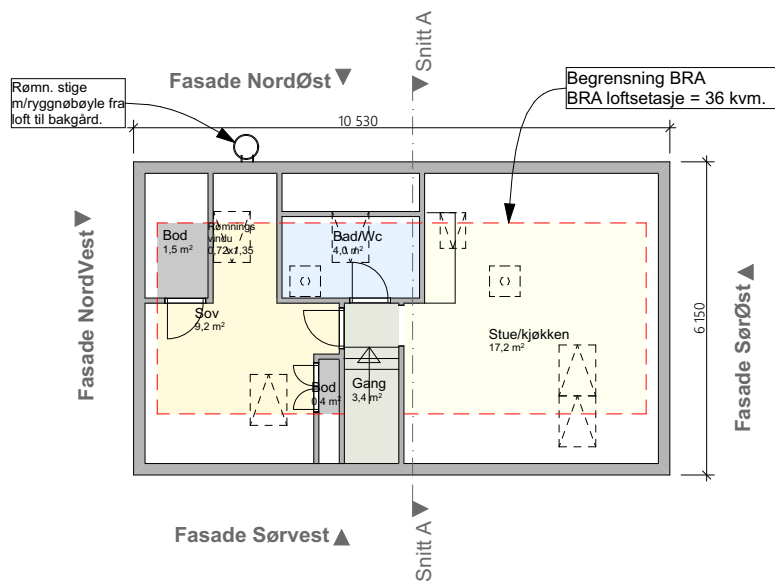
						Tegning <b>Plan Kjeller</b> Tordenskjolds gate 39 5031 Bergen	Prosjektnr. <b>565</b>	Dato opprettet <b>29.04.2022</b>	Gnr./Bnr. <b>167/1117</b>	Mål: <b>1:100</b>	Tegningsnr. <b>A20-04</b>
							Fase. <b>Søknad</b>	Sign. <b>TF</b>			Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



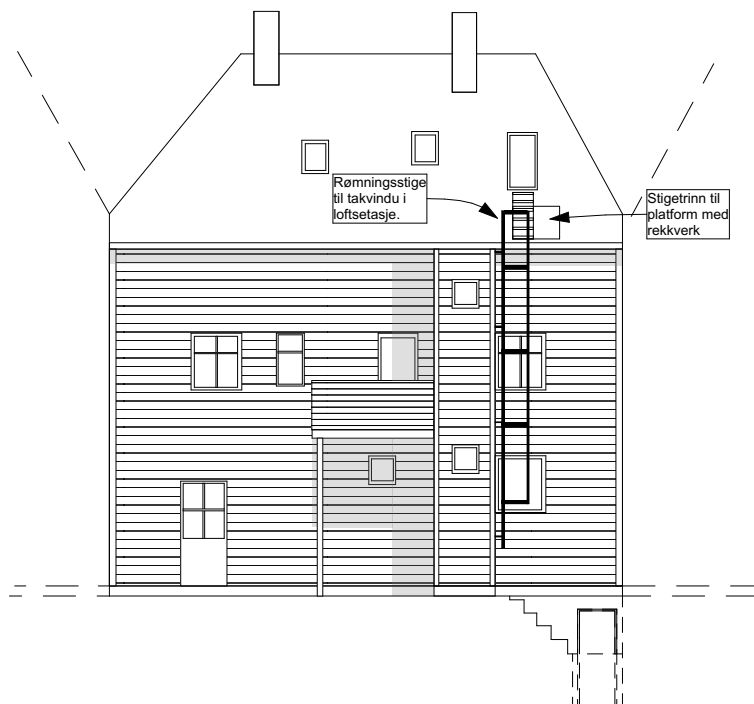
						Tegning <b>Plan 1. Etasje</b> Tordenskjolds gate 39 5031 Bergen	Prosjektnr. <b>565</b>	Dato opprettet <b>29.04.2022</b>	Gnr./Bnr. <b>167/1117</b>	Mål: <b>1:100</b>	Tegningsnr. <b>A20-03</b>
							Fase. <b>Søknad</b>	Sign. <b>TF</b>			Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



						Tegning <b>Plan 2. etasje</b> Tordenskjolds gate 39 5031 Bergen	Prosjektnr. <b>565</b>	Dato opprettet <b>29.04.2022</b>	Gnr./Bnr. <b>167/1117</b>	Mål: <b>1:100</b>	Tegningsnr. <b>A20-02</b>
							Fase. <b>Søknad</b>	Sign. <b>TF</b>			Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
						<b>Plan Loftetasje</b>	<b>565</b>	<b>29.04.2022</b>	<b>167/1117</b>	<b>1:100</b>	<b>A20-01</b>
						<b>Tordenskjolds gate 39</b>					
						<b>5031 Bergen</b>	Fase.	Sign.			Rev. ID
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr		<b>Søknad</b>	<b>TF</b>			



1:100 Fasade NordØst

						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
						<b>Fasade Nordøst</b>	<b>565</b>	<b>29.04.2022</b>	<b>167/1117</b>	<b>1:100</b>	<b>A40-01</b>
						<b>Tordenskjolds gate 39</b>	Fase.	Sign.			Rev. ID
						<b>5031 Bergen</b>	<b>Søknad</b>	<b>TF</b>			
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



1:100 Fasade Sørvest

						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
						<b>Fasade Sørvest</b>	<b>565</b>	<b>29.04.2022</b>	<b>167/1117</b>	<b>1:100</b>	<b>A40-02</b>
						<b>Tordenskjolds gate 39</b>	Fase.	Sign.			Rev. ID
						<b>5031 Bergen</b>	<b>Søknad</b>	<b>TF</b>			
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



FOLLESØ BYGGKONSULENT  
Hjortlandsvegen 112  
5135 FLAKTVEIT

Vår referanse: BYGG-2023/12724-17  
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp  
Dato: 16.11.2023

## RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1117  
Adresse : Tordenskjolds gate 39  
Tiltakshaver : Signe Halle  
Tiltaket : Bruksendring m.m.

Vi viser til søknad mottatt 21.04.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 06.06.2023, 29.08.2023, 06.09.2023 og 07.11.2023.

### 1. Søknaden gjelder

- Ny boenhet på loft oppgitt til 37 m<sup>2</sup>. Bruksendring av tilleggsdel i form av eksisterende værelse, kokerom, tørkeloft, kleskott og va-rom til hoveddel i form av stue/kjøkken, soverom, bad/wc og entre i loftsetasjen.
- Takvindu endre størrelse til 0,9x2,5 meter
- Rømningsvei via plattform og rømningsstige med rygg-bøyle til bakgård.
- Sammenføyning av 2 leiligheter i første etasje og 2 leiligheter i andre etasje. Første etasje blir en leilighet på ca 50 m<sup>2</sup>. Leiligheten i andre etasje blir på ca 46 m<sup>2</sup>.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 med hensyn til plankrav. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 17 med hensyn til parkering for bil. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 14 med hensyn til uteoppholdsareal. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 med hensyn til byggegrense mot nabo. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Det er også søkt om dispensasjon fra KPA § 26.4 med hensyn til tomteutnyttelse. Omsøkte tiltak påvirker ikke utnyttelsesgraden og er følgelig ikke behandlet.

---

Postadresse:  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN  
Kontoradresse:  
Johannes Bruns gate 12,  
5008 BERGEN

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Internett: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)



## 2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Ny boenhet på loft oppgitt til 37 m<sup>2</sup>. Bruksendring av tilleggsdel i form av eksisterende værelse, kokerom, tørkeloft, kleskott og va-rom til hoveddel i form av stue/kjøkken, soverom, bad/wc og entre i loftsetasjen.
- Takvindu endre størrelse til 0,72x1,35 meter
- Nytt takvindu på 0,9x2,5 meter.
- Rømningsvei via plattform og rømningsstige med rygg-bøyle til bakgård.
- Sammenføyning av 2 leiligheter i første etasje og 2 leiligheter i andre etasje. Første etasje blir en leilighet på ca 50 m<sup>2</sup>. Leiligheten i andre etasje blir på ca 46 m<sup>2</sup>.

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

### 2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 14 om uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 17 om parkering for bil, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 118 og 116, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 1 m fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1083 og 1081, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 1,6 m fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1079, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

### 2.2 Krav om uavhengig kontroll

Etter en konkret vurdering av tiltaket stilles det krav om uavhengig kontroll utover obligatorisk kontroll, jf. Plan- og bygningsloven § 24-1 og Byggesaksforskriften § 14-3.

Det stilles krav om uavhengig kontroll for følgende funksjon og ansvarsområde:

- Utførelse av brannsikringstiltak. Tiltaksklasse 2.

Gjennomføring av kontrollen skal skje på et tidspunkt som er egnet for å avdekke eventuelle avvik. Kontrollen gjennomføres på et så tidlig tidspunkt som mulig, slik at eventuelle avvik kan rettes uten for store kostnader. Det forutsettes at kontroll av prosjektering er gjennomført før relevante byggearbeider starter. Erklæring om ansvarsrett for kontroll må sendes inn til

oss før arbeidet med kontrollen starter, og gjennomføringsplanen må oppdateres med aktuelle kontrollforetak. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal dato for mottatte kontrollerklæringer fremgå av gjennomføringsplanen.

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

- For å sikre kvalitet ved tiltaket stilles det krav om uavhengig kontroll, utover obligatorisk kontroll, av følgende funksjon og ansvarsområde jf. byggesaksforskriften § 14-3:
  - Utførelse av brannsikkerhet.

### 2.4 Plassering på eiendommen

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

### 2.5 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 21.11.2022 med saksnummer 2022/184330-. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

### 2.6 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 15.12.2022 fra Bymiljøetaten skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

## 3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

### 3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som ytre fortettingssone Y1 og den ligger innenfor hensynssonene kulturmiljø H570 Wesselengen og historisk sentrum, bestemmelsesområde #4.

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SANDVIKEN – FJELLSIDEN NORD er eiendommen vist som boligområder. Eiendommen ligger i delområde B Krohn-, Wesselengen.

Eiendommen er ikke regulert

### 3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

### 3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
FOLLESØ BYGGKONSULENT	987083441	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker

FOLLESØ BYGGKONSULENT	987083441	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitektur
KONSEPTA AS	912299961	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Brannteknikk
PETTER DAHL SERVICES AS	923437363	Ansvarlig utførende – Tiltaksklasse 1	Tømrerarbeider
A/STAB AS	984548648	Ansvarlig kontrollerende – Tiltaksklasse 3	Brannteknikk

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

### 3.4 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Tordenskjoldsgate 39 inngår i området Krohnengen og Wesselengen, og bygget ut i 1870-årene. Området representerer de siste bynære utbygginger av trehus. Stilmessig preges bebyggelsen av senklassisisme med enkel sveitserstil i detaljene.

Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 3.5 Uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under byggesaksforskriften § 14-2. Dette kan være aktuelt når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen, andre spesielle forhold eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet og nødvendig sikkerhet i det ferdige byggverket.

For å sikre kvalitet og nødvendig sikkerhet ved tiltaket stilles det krav om uavhengig kontroll, utover obligatorisk kontroll, for utførelse av brannsikringstiltak TKL 2, jf. byggesaksforskriften § 14-3.

Bakgrunnen for vårt krav om uavhengig kontroll er at tiltaket er oppført uten først å være omsøkt etter plan- og bygningsloven.

### 3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 04.07.2023

## **Byantikvarens uttalelse, 167/1117, Tordenskjoldsgate 39 , bruksendring m.m.**

Viser til oversendelse og anmodning om uttale i sak BYGG-2023-12724

### **Saken gjelder**

Det søkes om tillatelse til bruksendring og etablering av boenhet i loftsetasje, fasadeendring i form av nytt takvindu og rømningsplattform og stige i bakgård, sammenslåing av boenheter i 1. og 2. etasje.

### **Byantikvarens tilbakemelding**

*Vi fraråder at det gis tillatelse til den delen av tiltaket som gjelder rekkverk langs gesims på tak.*

*Øvrige tiltak og endringer er ut fra et kulturmiljøfaglig synspunkt akseptable, og kan tillates.*

### **Kulturmiljøfaglig vurdering**

Tordenskjoldsgate 39 inngår i området Krohnengen og Wesselengen, som ble regulert i 1868 til trehusbebyggelse for arbeidere, og bygget ut i 1870-årene. Området representerer de siste bynære utbygginger av trehus. Stilmessig preges bebyggelsen av senklassisisme med enkel sveitserstil i detaljene. Området er unikt ved at den strenge rutenettplanen er kombinert med tradisjonell bergensk trehustypologi. Eiendommen har høy antikvarisk verneverdi som del av dette helhetlig utbygde området.

Området inngår i Riksantikvarens NBI-register over urbane kulturmiljø av nasjonal interesse. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden Nord, hvor den er vist i planområde B (Krohnengen Wesselengen).

I KPA er eiendommen angitt innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), historisk senter, 5. Sentrum og Sandviken, der det beskrives slik: § 35.5- 5 Sentrum-Sandviken: (...) *Bygningenes form, fasadeuttrykk, detaljer, materialitet og farger er viktige for særpreget. Fasadekledning, vinduer, dører, farge, takteking utføres i tråd med historiske forbilder. Synlige tekniske installasjoner (f.eks. varmepumper og ventilasjonsanlegg) bør begrenses.*

Bruksendring, sammenslåing av boenheter etc.: Vi har ingen kommentar til denne delen av tiltaket.

Nye takvindu: Når det gjelder endring av takvindu har vi ingen kommentarer til at dette erstattes med et nytt. Dokumentasjonen viser at dette er etablert allerede i 1935 eller tidligere.

Rømningsstige m.m.: Vi fraråder at det gis tillatelse til den delen av tiltaket som gjelder rekkverk langs gesims på tak. Rømningsstigen som følger av bruksendringen må løses internt i bygningen eller som «ikke-akseptert» løsning utvendig. Det betyr at utfellbar stige montert på fasade, samt trinn montert på takflaten er akseptabelt, dersom disse tilpasses i farge til hus og taktekkings- farge.

Søker har selv innhentet vedtak Bymiljøetaten har gitt vedtak datert 15.12.2022 med saksnummer 2022/184329.

## **Bergenhus. Gnr 167 bnr 1117, Tordenskjolds gate. Søknad om dispensasjon fra byggegrense til kommunal veg. Vedtak fra Bymiljøetaten.**

Bymiljøetaten viser til søknad datert 10.11.2022, vedrørende dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg; Tordenskjolds gate, for ovennevnte eiendom. Søknaden gjelder sammenføring av boenheter og fasadeendring, nærmere enn 15 meter fra vegmidte.

### **Vedtak**

Etter Bymiljøetatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veginteressene på en måte som er til hinder for vegvedlikeholdet eller eventuell fremtidig vegutvidelse. Avkjørselsforholdene endres ikke.

I henhold til delebert fullmakt og med hjemmel i veglova § 30, dispenserer Bymiljøetaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere vegmidte på kommunal veg enn ca. 6,7 meter, slik eksisterende situasjon og innsendt søknad viser.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til vegkryss eller egen avkjørsel.
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot vegholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av vegvedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal veg enn gjeldende byggegrense.
- Utførende må ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten, før arbeid på eller ved veg kan starte opp (jf. veglova §§ 32 og 57), dersom dette er aktuelt.

### **Lovhjemmel for vedtak**

Etter veglova § 29 annet, jf. første ledd, fastslås hovedregelen for byggegrensens utstrekning til 15 meter fra vegmidte på kommunal veg, dersom byggegrensen ikke er regulert i kommune- eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Det aktuelle tiltaket ønskes gjennomført innenfor lovens byggegrense på 15 m og krever dispensasjonsvedtak fra Bymiljøetaten etter veglova § 30.

Bymiljøetaten har gitt uttalelse i form av svar på epost datert 22.02.2023:

Det vises til henvendelse der det er ønskelig at Bymiljøetaten uttaler seg vedrørende parkering da det skal søkes om sammenføring av boenheter.

Bymiljøetaten ga vedtak den 15.12.2022 om dispensasjon fra byggegrense for sammenføring av boenheter og fasadeendring. Bymiljøetaten har med det ingen innsigelser knyttet til parkering på at det søkes om redusering av antall boenheter på eiendommen.

Dersom det er behov for tillatelse til soneparkering må de søkes på [våre nettsider](#).

Søknaden er sendt Vestland Fylkeskommunen og Statsforvalteren i Vestland for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

### **3.7 Andre forhold knyttet til byggteknisk forskrift:**

Det er opplyst i søknaden at kravene i kapittel 14, *Energi*, ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, men at de vil bli ivarettatt så langt de passer og innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter, jf. byggteknisk forskrift § 14-1, 5. ledd.

Bygningen er ikke regulert til bevaring eller annen form for vern i henhold til plan- og bygningsloven, men oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til bevaring ihht. uttale fra Byantikvaren.

### 3.8 Dispensasjon

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

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

Det søkes om bruksendring og etablering av ny boenhet i loftsetasje, fasadeendring i form av nytt takvindu og rømningsplattform og stige i bakgård, sammenslåing av to boenheter i 1. og to boenheter i 2. etasje.

#### KPA § 3.1 Plankrav:

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 3.1 med hensyn til plankrav. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov. Eiendommen der tiltaket er plassert er uregulert.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Bygningen ligger i Tordenskjoldsgate i Bergen Kommune. Gaten består utelukkende av etablert trehusbebyggelse med lik utforming. Uttrykket er liggende trekledning med vindu fra oppholdsrom mot offentlig vei, og valmtak tekket med betong- eller teglstein. Kvartalet har møneretning sør mot nord, og de fleste andre kvartalene i området har møne retning vest mot øst.

Området er fullt utbygget, og ikke mulighet for ytterligere utbygging. Boligene er eldre, og infrastrukturen er etablert med kommunale veier, belysning, nærhet til barne- og ungdomsskole. Det er en rekke veletablerte parker og utendørs lekeområder, hvor det kan nevnes Meyermarken og skanseparken, samt større parkområde ved Krohningen skole. Det er få minutters gange til busstopp v/Ladegårdsgaten 8, som går til byen og videre til bydelene med bybane eller buss.

Reguleringsplan skal ivareta disse hensynene, og alle berørte parter som offentlige myndigheter, grunneiere og andre interessenter skal få uttale seg. Siden området allerede er etablert, og det ikke skal foretas noen form for utvidelse av bygningsmassen, mener vi at det ikke er behov for reguleringsplan for eiendommen.

Vi mener på bakgrunn av vår argumentasjon at fordelene med å dispensere fra plangrunnlaget er klart større enn ulempene, og håper kommunen deler vårt syn på dispensasjon.

I denne konkrete saken reduseres antall boenheter med en. Det er ingen ytre forhold som vil bli påvirket av tiltaket. Det vurderes at tiltaket ikke vil påvirke offentlige myndigheter eller andre. Tiltaket vurderes å være i tråd med ønsket samfunnsutvikling, selv om leilighetene fortsatt blir for små til at det tilrettelegges for familieboliger. Basert på tilsvarende tiltak av lignende kompleksitet med tilsvarende planmessige forhold, kan ikke kommunen se at en ny reguleringsplan ytterligere tilfører nye momenter eller gir betydelige avklaringer til området og omgivelsene enn hva en ordinær byggesak vil gjøre. Vi vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til å oppnå formålstjenlig bruk i tråd med politiske føringer om generell fortetting med kvalitet i sentrumsnær bebyggelse. Bygget utbedres med sammenføringer av boenheter tilpasset husstander med flere medlemmer enn er tilfellet pr. i dag. Boenhetene oppfyller ikke typiske familieboliger, men boenhetene får bedre kvaliteter ved en sammenslåing.

En mulig ulempe til gitt dispensasjon kan være at naboer og andre berørte parter ikke får samme mulighet å fremme sine synspunkter med tanke på sine interesser gjennom en helhetlig planprosess mot et reguleringsvedtak. På bakgrunn av tiltakets karakter og omfang vurderes nabovarsling og gjennomført høringsrunde som dekkende i denne saken.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

#### KPA § 14 Uteoppholdsareal:

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 14 med hensyn til uteoppholdsareal. Kravet i byfortettingssone Y1 er at det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal. Søker opplyser at bakgården er ca 12 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Leilighet i andre etasje har altan som tilfredsstillende kravet til «noe privat uteareal». Leilighet i først og loftsetasjen har ikke privat uteoppholdsareal.

Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Størrelse, utforming, solforhold, støy, vegetasjon, orientering og plassering av bygninger påvirker kvaliteten på uteoppholdsarealet. Uterommet skal gi mulighet for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

I bakgård er det ca. 12 kvm uteoppholdsareal jmf. situasjonskart.

Park ved Krohnengen skole er beliggende ca. 50 meter og Meyermarken park ca. 300 meter fra eiendommen. Parkene har blant annet lekeapparat, ball-binge (plass) og stor plen godt egnet til rekreasjon. Nærområdet med gangavstand kan nevnes Skansedammen med uteareal. Fjellveien like bak eiendommen.

*Begrunnelse:*

Vi begrunner søknad om fritak uteoppholdsareal med:

Viser her til kommunedelplanen arealdel/bestemmelser punkt 10, hvor det står:

*For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal, og andre eksisterende som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes.*

Søknad om bruksendring av boenhet innenfor eksisterende bygg til egen boenhet og ingen endret bruk av arealene, utløser ikke dispensasjon fra bestemmelsene.

I denne konkrete saken er uteoppholdsarealet fordelt på tre leiligheter. Ved innvilgelse av dispensasjon kan antall leiligheter reduseres fra fire til tre. Antall kvadratmeter uteoppholdsareal pr leilighet økes dermed selv om kravet i kpa fortsatt ikke blir innfridd. Tilsvarende bebyggelse i området har ofte enten bakgårder uten sollys eller ikke uteoppholdsareal i det hele tatt. Eiendommen ligger med kort gå avstand til offentlige tilgjengelige rekreasjonsområder med gode kvaliteter slik som Skansedammen, Fjellveien og byfjellene.

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

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal er at det blir mer areal fordelt på tre fremfor fire leiligheter. Utforming og solforhold forblir de samme da omsøkte endring ikke gir økt bebygdareal. Det uterommet på denne eiendommen ikke kan dekke er å finne i området ellers.

Manglende tilgang på uteareal med tilfredsstillende størrelse og kvalitet på egen eiendom gjør at terskelen for uteopphold øker. I dette tilfelle finner vi at ulempen begrenses som følge av kort avstand til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal med god kvalitet i like nord for eiendommen.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

KPA § 17 Parkering:

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 17 med hensyn til parkering for bil. For byfortettingssone Y1 er det et minstekrav på 0,6 pr. 100 m<sup>2</sup> og et maksimumskrav på 1,2 pr. 100<sup>2</sup>.

Parkeringskravet skal sikre at det blir avsatt tilstrekkelig areal til parkering i samsvar med behovet tiltaket medfører. Bestemmelsen skal bidra til bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for næringstrafikk, utrykningskjøretøy, syklist og fotgjengere samt bedre det visuelle inntrykket av gaterommene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon parkering

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommunedelplanen punkt 15, krav til parkering.

Tiltaket omhandler eksisterende boligareal - endring til egen ny boenhet 47,3 kvadratmeter boligareal.

Ifølge kommuneplanen kreves det 1,2-1,6 plass til pr 100 kvm bolig. I dette tilfelle 1 parkeringsplass.

Da det er fysisk umulig å anlegge parkeringsplass søker vi om dispensasjon fra dette kravet.

Med hensyn til sykkel- og barnevognparkering vil dette bli innfridd da det er etablert plass på egen grunn.

Etter vår vurdering er fordelene med å gi dispensasjon klart større enn ulempene, da parkering i området skjer på offentlig grunn fra før. Bymiljøetaten har uttalt seg positivt, se vedlegg.



***Vi begrunner søknad om dispensasjon med:***

*Det er kollektivtilbud kort vei utenfor ytterdøren. avgang hvert 10/15 min til sentrum, busstopp - gangavstand. Parkering i offentlig gate. Parkeringsanlegg i gangavstand - henholdsvis Professor Dahls gate parkering, Birkebeiner-senteret, Hans Hauges gate/ Rothaugsgate og Skansen Parkering.*

*Alt i alt er fordelene ved å gi dispensasjon klart til stede. Vi kan ikke se noen ulemper fra vårt ståsted. Bygningen har vært brukt til boligformål fra slutten 1800-tallet ifølge offentlig info. Ingen endring av eksisterende bruk og formål. Ingen økning av antall rom til beboelse. Vi mener fordelene er større enn ulempene ved å dispensere.*

I denne konkrete saken er vi enig med søker om at området består av både tett urban bebyggelse, eneboliger og hagebystrukturer og ikke er homogent i så måte. Parkeringsbestemmelsen for bil med et minimumskrav og et maksimumskrav som ikke helt treffer et slikt område som Tordenskjolds gate 39 er en del av. Området har gangavstand til flere kaféer, butikker, større arbeidsplasser og typiske sentrumsformål. Bussforbindelser til sentrum er å finne i nærheten, det samme gjelder for skoler, barnehage, lekeparks, sykehjem, kirke, kirkegård og idrettsplass. Området har også avsatte plasser for bildeling og bysykkel. Behovet for egen bil er dermed mindre enn i område med mer spredt bebyggelse.

Bergen kommune har en miljøprofil med en politisk villet strategi hvor det legges bedre til rette for å gå og sykle fremfor å benytte bil. Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at opprettelsen av ny boenhet, og sammenføyningen til større og dermed bedre leiligheter kan gjennomføres. Eksisterende leiligheter er små og har ikke parkeringsplass for bil i dag. Området er sentrumsnært og har alle nødvendige funksjoner innenfor gåavstand. Her er bildelings- og bysykkelplasser. Behovet for bilparkeringsplass er dermed mindre enn i mer spredtbygd strøk.

Det er ingen nevneverdige ulemper ved å innvilge dispensasjon fra parkeringskravet for bil.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

**PBL § 29-4 Avstand til nabogrense:**

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket inntil 0 m fra nabogrense mot gnr 167 bnr 1118 og 1116, 1 meter til nabogrense mot gnr. 167 bnr. 1083 og 1081 samt 1,6 meter fra gnr. 167 bnr. 1079. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

*Rønningsstige – denne kommer i en bakgård som stort sett benyttes til rønning, og det er allerede etablert flere stiger i tilstøtende bakgårder. Ny rønningsstige vil ikke ta lys eller innsyn for naboer.  
Ny boenhet og sammenslåing av boenheter – tiltaket gir ikke utvidelse av bygningen, og tar således ikke lys og utsikt, og gir ikke mer innsyn.*

I denne konkrete saken er vi enig med søker at bygget er eksisterende ikke dermed ikke medfører endring i forholdene lys, luft og utsyn. Endringen i boareal endrer ikke bruken av

bygget i særlig grad. Brannhensynet blir ivaretatt i brannprosjektering. Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket. Bymiljøetaten har gitt positivt vedtak.

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

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at man får etablert en mer hensiktsmessig bruk av bygget. Ny leilighet på loft er oppgitt til 37m<sup>2</sup>. Eksisterende leiligheter i byggets første og andre etasje er også små. Etter endring blir leiligheter i først og andre etasje større, ca. 50 m<sup>2</sup>. En sammenslåing vil derfor gi bedre boareal for beboerne. Likevel ser vi det som en fordel at leilighetene slås sammen for totalt å gi bedre bokvalitet og at også små familier kan bli boende sentrumsnært i et område hvor fraflytting av barn er stor. Bymiljøetaten har uttalt seg positive til tiltaket. Det foreligger heller ingen nabomerknader.

Det er ingen nevneverdige ulemper ved å innvilge dispensasjon fra avstandskravet. Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

#### 4. **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

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

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Kjersti Martinsen Hopp**

*saksbehandler*

**Hanne Karin Broch**

*konstituert avdelingsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

STATSFORVALTAREN  
I VESTLAND  
STATENS VEGVESEN

Signe Halle

Njøsavegen 2

Postboks 1010  
Nordre Ål

Tordenskjolds Gate 39

6863 LEIKANGER

2605 LILLEHAMMER

5031 BERGEN

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





## 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, varmpumper 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/avgrenskingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**


**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Tordenskjolds gate 39  
5031 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Paulsen**Telefon:** 906 78 543  
**E-post:** anders.paulsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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