



Velkommen til

Borgermester Platous gate 9  
5008 Bergen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Borgermester Platous gate 9  
5008 Bergen**


# Nydelig sentrumsleilighet på toppen av bygget med heis. Umiddelbar nærhet til studiesteder, arbeidsplasser og Bybanen.

Nydelig sentrumsleilighet på toppen av bygget med fine kvaliteter, store vindusflater, heisadkomst, vinduer og tak fra 2024. Her får du god plass til å innrede med sofagruppe, spiseplass og ellers det du har behov for.

Beliggenheten sikrer nærhet til sentrumsbaserte studiesteder, store arbeidsplasser, parker, Bybanen, treningssenter og alt annet du kan forvente av servicetilbud og fasiliteter i Norges vakreste by.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning!

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000
Omkostninger*	kr	83 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 800
BRA/BRA-I		33/28 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1900
Etasje		5
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Benjamin Wigum**  
Eiendomsmegler

488 88 400  
benjamin.wigum@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 290 000
Omkostninger*	kr	83 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 800

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 82 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 83 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 800 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Sparing til vedlikehold av fasade
- Vask av fellesareal
- Sjøppelhåndtering
- TV og internett
- Regnskap
- Forsikring på bygget
- Strøm fellesareal

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 826 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Tallene er stipulert for inneværende år og er hentet i fra Bergen kommune.

### Registerbetegnelse

Gnr. 164, bnr. 1347, snr. 19 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er: Borgermester Platousgate 9 Eierseksjonssameie - heretter kalt sameiet. Sameiet består av eiendommen bnr 164, gnr 1347 i Bergen som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 19 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Styreleder opplyser om følgende: Mange leiligheter har varmtvannstank i bod som tilhører en andre. Dette må være informert om slik at eiere har en viss anelse om hvor de må henvende seg for å kontrollere tanken. Vi tror at en del er modne for utskiftning.

## **Forretningsfører**

Vestbo BBL

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

## **Areal**

BRA-i: 28 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA total: 33 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Bod

5. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup>. Stue/kjøkken, soverom og bad

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

## **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

#### **Boligtype**

Eierseksjon

#### **Etasje**

5

#### **Parkering**

Soneparkering.

#### **Sameiet**

Navn på sameiet: Ss Borgermester Platousgt.9. Sameiets org.nr.: 990068399.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 211.80 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

#### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av disse foreligger hos megler.

#### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

#### **Beboernes forpliktelser**

Vi har pleid å organisere en dugnad på sommeren for å vaske litt fellesareal og skifte pærer, samt stelle litt med bakgården. Ikke direkte pliktig men ser helst at folk stiller opp.

#### **Regnskap/budsjett**

Styreleder opplyser om følgende:

Har dere noen planer fremover?

Neste som står for tur på bygget er skiftning av alle vinduer. Det er vi i prosessen med å spare opp til, men har ikke umiddelbare planer om å starte på dette i 2026. Det blir diskutert på årsmøte i 2026 om det i så fall skal gjøres i 2027. Vi har ingen tilbakemeldinger per nå som antyder at det er en hastesak.

Vil dette medføre økning i felleskostnader og/ eller fellesgjeld?

Vi har budsjettet inn sparing fra felleskostnadene, men dette er selvfølgelig ikke nok til å dekke den fremtidige utgiften alene. Angående umiddelbare økninger så har Vestbo anbefalt en 3% økning for å følge konsumprisindeksen. Dette vil bli tatt opp som en egen sak, i tillegg til en diskusjon rundt økt sparing.

Skal dere ta rør/elektrisk anlegg i nærmeste fremtid?

Vi har en vifte i kjelleren som til tider kan føre til strømbrydd på bygget (~2 ganger i året). Dette

var i grunn elektrikerarbeid, men har blitt glemt pga. Arbeid med taket og annet. Det blir eventuelt det eneste, men det skal ikkje være en stor regning heller.

### **Sameiets forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring SP616043

### **Sameiebrøk**

1/19

### **Byggeår**

1900

### **Innhold**

Stue/kjøkken, soverom og bad.

Eksterne rom:

Bod i kjeller.

### **Standard**

Når du trår inn i leiligheten møtes du av en koselig og lun stue. Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg.

Kjøkkenet er klassisk og tidløst med god skap- og benkeplass. Det er naturlig plass til spisegruppe med kjøkkenet, perfekt for både hverdager og middagsselskaper.

Soverommet måler 6,5 kvadratmeter. Her har du god plass til seng og annet soveroms møblement.

Badet er lyst og klassisk, med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren, som er perfekt for ekstra oppbevaring.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG IU | Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom, bad - tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 | Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig - innvendige dører

Tekniske installasjoner - varmtvannstank

Tekniske installasjoner - elektrisk anlegg

Våtrom, bad - overflater vegger og himling

Våtrom, bad - sluk, membran og tettesjikt

### **Beliggenhet**

Omkranset av sjarmerende gater og vakker arkitektur ligger Borgermester platous gate 9. Her bor du med frodige Nygårdsparken på den ene siden og byens pulserende folkeliv på den andre!

Den daglige handleturen tar du på Bunnpris eller Rema 1000 som begge ligger korte spaserturer

fra ytterdøren. Ønsker du å diske opp med noe ekstra godt en kveld er det også kort vei til Colonialen Fetevare. Bystasjonen og sentrumskjernen ligger også like ved med alt du kan forvente av servicetilbud og fasiliteter i Norges nest største by.

På veien mot sentrumskjernen spaserer du forbi flere kritikerroste spisesteder, blant annet Hoggorm Pizza og Marg & Bein. Dersom smaksløkene foretrekker noe annet er det omtrent bare fantasien som setter grenser for mulighetene i nærområdet. For kulturelt påfyll er veien kort til Grieghallen, Den Nasjonale Scene og Ole Bull scene.

Kollektivmulighetene i Bergen sentrum er meget gode med bybane som tar deg hele veien til flyplassen, flere busstopp og Bergen stasjon med tog.

Det er kort vei til samtlige sentrumsbaserte studiesteder, samt gode kollektivmuligheter til HVL og NHH. Det er også kort vei til flere store arbeidsplasser i, og rundt, sentrumskjernen, Media City Bergen, Kronstad og langs Damsgårdssundet.

På dager hvor solen titter frem anbefales en tur på et av de nærliggende byfjellene, Nygårdsparken, sandstranden på Marineholmen eller Nordnesparken. Det er ellers kort vei til den nye bystranden som er ventet ferdigstilt rundt Store Lungegårdsvannet i løpet av de neste årene. For innendørstrening er det få minutters gange til Next Nygård, Sats LHG og Barry's Bergen.

Sentrumslivet er spontant, spennende og tilrettelagt for en innholdsrik hverdag!

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### **Adkomst**

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

#### **Byggemåte**

##### **BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE**

##### **Grunn og fundamenter:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur av gråsteinsmur. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

##### **Yttervegger:**

Bygningen har yttervegger i pusset murkonstruksjon.

##### **Takkonstruksjon:**

Valmet tak av sperrekonstruksjon. Undertak av sutak, isolert mot boenheter. Taket er tekket med skiferstein.

##### **Etasjeskille:**

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

##### **BESKRIVELSE - INNVENDIG**

##### **Bad (3,4 m<sup>2</sup>):**

Fliser på gulv og vegger, slett malt himling. Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv. Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

##### **Soverom (6,5 m<sup>2</sup>):**

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkken/Stue (17,6 m<sup>2</sup>):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og malt slett himling. Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap.

Oppvarming:

- panelovner
- Varmekabler på bad

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system. Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap. Bereder fra 2004. 120 liter og plassert på bad, bak knevegg, med fuktsensor. Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:

El.anlegg fra 2005. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern, hovedsikring. Strømmåler med fjernavlesning er plassert i skap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 15.06.1934. Attesten gjelder installasjon av 5 stk. W.C.

Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 12.04.1973. Attesten gjelder ominnredningsarbeider.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger en tillatelse i ett trinn på eiendommen datert 21.04.2009. Dette gjelder ombygging bolig/nybygg bod. Det foreligger ingen ferdigattest på dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving, pålegg om bruksforbud eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 11.04.2005. Attesten gjelder ombygging bolig. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest på arbeidet. I midlertidig brukstillatelsen står det følgende: Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker stempelt Etat for byggesak og private planer 30.03.05. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Oppvarming**

- Panelovner
- Varmekabler på bad

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G RØD.

#### **Adgang til utleie**

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksrett til beboelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

#### **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

#### **Regulering**

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570\_2

Beskrivelse: Nygårdshøyden

Dekningsgrad: 100%

PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_7  
Beskrivelse: Historisk sentrum  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpFareSone  
Hensynssonenavn: H390\_2  
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_10  
Beskrivelse: Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone  
Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Bestemmelseområde: #4  
Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav  
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er):  
PlanID: 15780000  
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 10.12.2001  
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:  
PlanID: 15780000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 110 - Boligområder  
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID: 71740000  
Plantype: 20  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
Planstatus: 1  
Saksnr: 202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom: 164/722  
Bygningsnr:139709489-2  
Endring: Ombygging  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 10.10.2025  
Saksnr: 202516188

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Andre opplysninger

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 822 500 for 2025.

Sekundærverdi: Kr 3 290 000 for 2025.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette 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 eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper.

#### **Eier**

Gunnar Sandve

#### **Heftelser**

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

4601/164/1347/19:

22.04.2005 - Dokumentnr: 13034 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2005 - Dokumentnr: 13034 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/19

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 19

01.01.2020 - Dokumentnr: 431100 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:1347 Snr:19

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

#### **Andre relevante opplysninger**

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kenneth Nielsen den 21.11.2025.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

#### Betalingsbetingelser

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

#### Personopplysningsloven

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

#### Vedlegg

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

**Finansiering**

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

**Forsikring**

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

**Verdivurdering**

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

**Ansvarlig megler**

Benjamin Wigum

Eiendomsmegler

Telefon: 488 88 400

E-post: benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken

Postboks 433 Marken

5832 BERGEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





















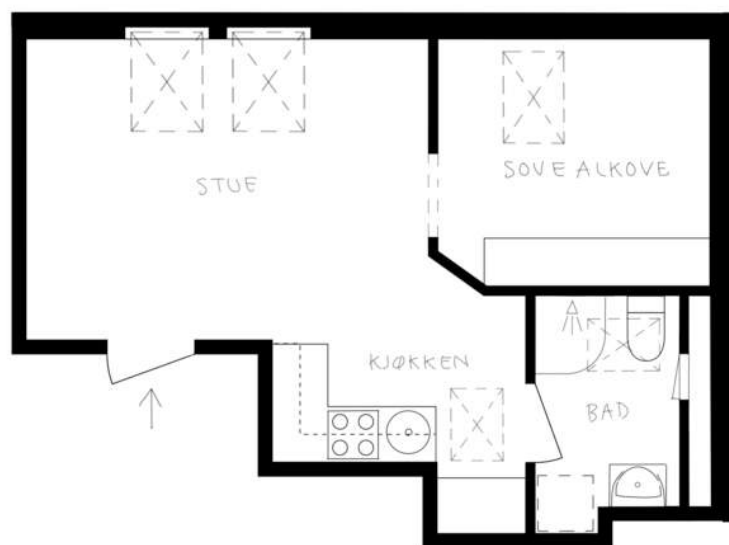








# Plantegning



BARK  
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

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

# BORGERMESTER PLATOUS GATE 9

Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Nygård</b> Linje 12, 13	<b>2 min</b>	0.2 km
<b>Nygård</b> Linje 1	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Jernbanestasjonen i Bergen</b> Linje F4, L4, R40	<b>10 min</b>	0.8 km
<b>Bergen Flesland</b>	<b>20 min</b>	

## SKOLER

<b>St Paul skole (1-10 kl.)</b> 322 elever, 27 klasser	<b>9 min</b>	0.7 km
<b>Møhlenpris skole (1-7 kl.)</b> 296 elever, 20 klasser	<b>11 min</b>	0.9 km
<b>Møllebakken skole (1-10 kl.)</b> 75 elever, 7 klasser	<b>15 min</b>	1.2 km
<b>Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)</b> 176 elever, 14 klasser	<b>20 min</b>	1.6 km
<b>Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)</b> 270 elever, 18 klasser	<b>15 min</b>	1.2 km
<b>Bergen maritime vgs.</b> 570 elever	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Metis privatistiskole</b> 410 elever	<b>4 min</b>	0.3 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Trygt 60/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

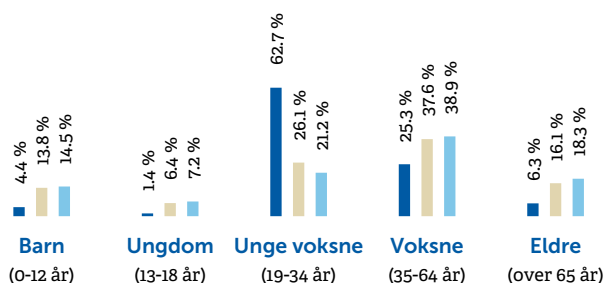
Bra 59/100



## NABOSKAPET

Høflige 48/100

## ALDERSFORDELING



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



## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

<b>Bunnpris Nygårdsgaten</b> Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	<b>1 min</b> 0.1 km
<b>Rema 1000 Lars Hilles Gate</b>	<b>4 min</b>

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 83/100

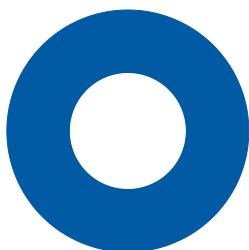
 **SHOPPINGUTVALG**  
Bra 73/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 73/100

## SPORT

-  **Bergen maritime vid. skole** 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  **Amalie Skram VGS flerbrukshall** 7 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  **NEXT Bergen** 1 min 
-  **SATS Bergen LHG** 2 min 

## BOLIGMASSE



■ 100% blokk



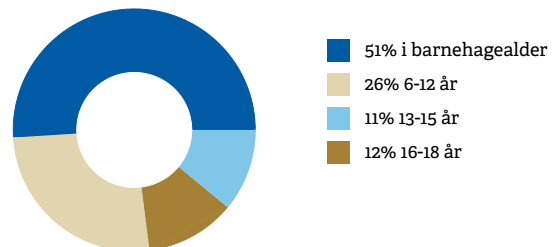
«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

Sitat fra en lokalkjent

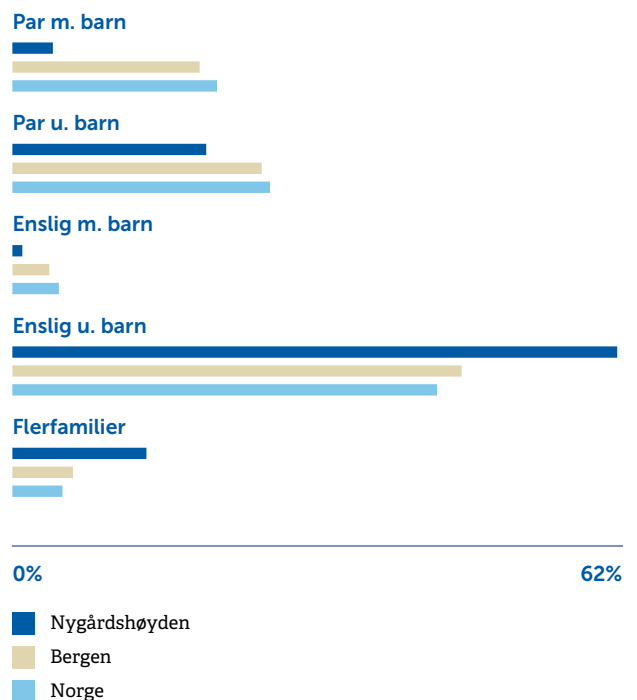
## VARER/TJENESTER

-  **Bergen Storsenter** 8 min 
-  **Apotek 1 Bergen Storsenter** 8 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

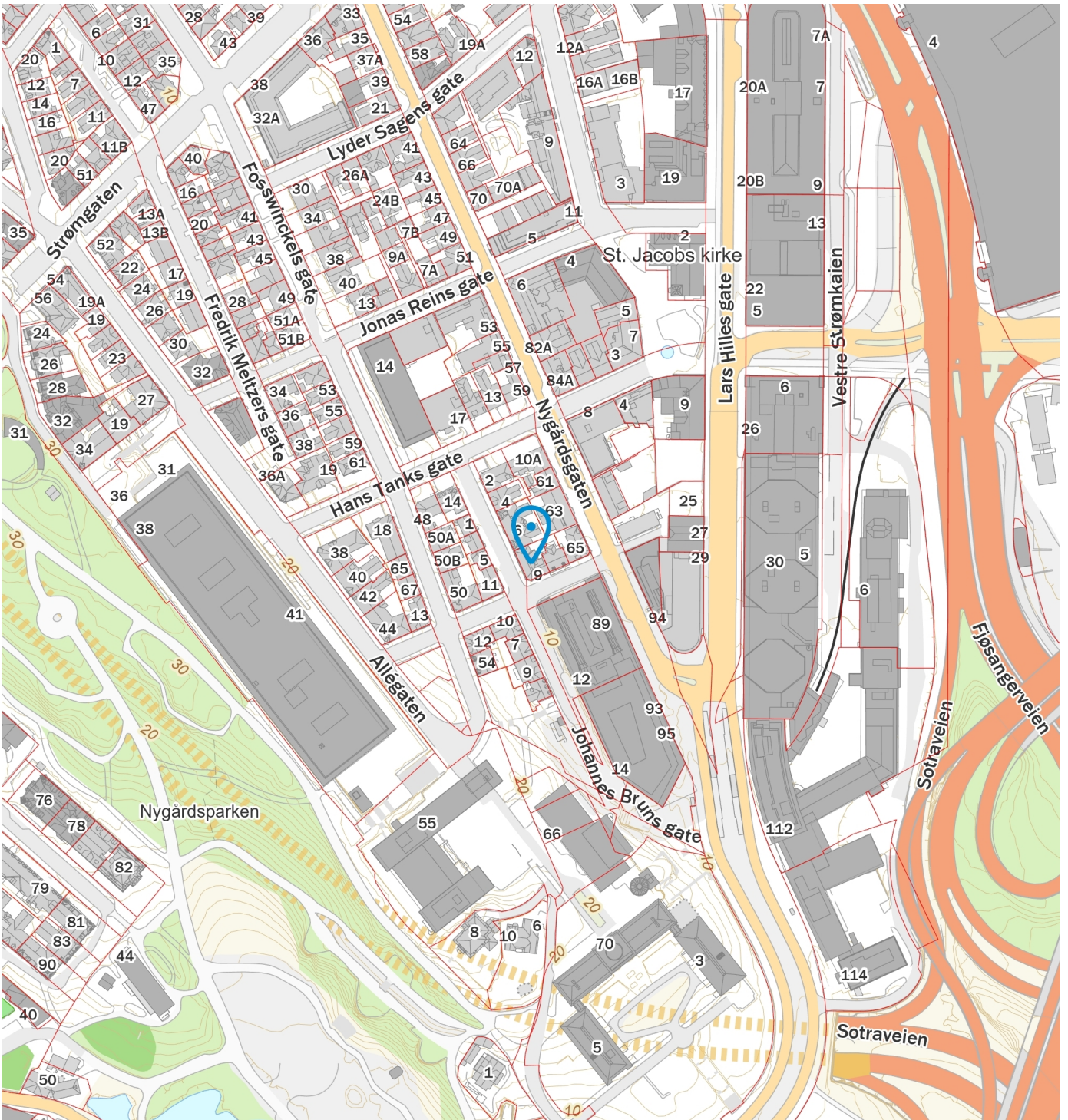


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Borgermester Platous gate 9, 5008 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 1347, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 28 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22601-1023

Referansenummer: PW1888

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



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

# Vedlegg: Takstrapport

## Wigum & Nielsen AS

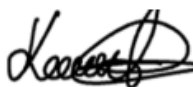
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

#### LEILIGHET

To-roms selveierleilighet.  
Boligen ligger i byggets femte etasje.  
Bygget er oppført i 1900

Bod: Kjeller (4,9 m<sup>2</sup>)  
Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

### BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:  
Fundamentert på antatt faste masser  
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur av gråsteinsmur.  
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:  
Bygningen har yttervegger i pusset murkonstruksjon..

Takkonstruksjon:  
Valmet tak av sperrekonstruksjon. Undertak av sutak, isolert mot boenheter.  
Taket er tekket med skiferstein.

Etasjeskille:  
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

Bad (3,4 m<sup>2</sup>):  
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.  
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.  
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,  
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (6,5 m<sup>2</sup>):  
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkken/Stue (17,6 m<sup>2</sup>):  
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.  
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat  
benkeplate med nedfelt vask.

#### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap.

Oppvarming:  
- panelovner  
- Varmekabler på bad

#### Tekniske installasjoner:

#### VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.  
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.  
Bereder fra 2004. 120 liter og plassert på bad, bak knevegg, med fuktsensor.  
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:  
El.anlegg fra 2005  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater), nettverksdel,  
overspenningsvern, hovedsikring.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i skap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så  
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets  
ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til  
leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er  
gjeldende.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige  
overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal  
slitasje i forhold til alder.  
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på  
egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å  
banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd,  
ofte benevnt "bom".

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og  
sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller  
himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter.  
I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle  
tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført  
visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til  
alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til  
avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da

## Beskrivelse av eiendommen

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt, 212 m<sup>2</sup>  
Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

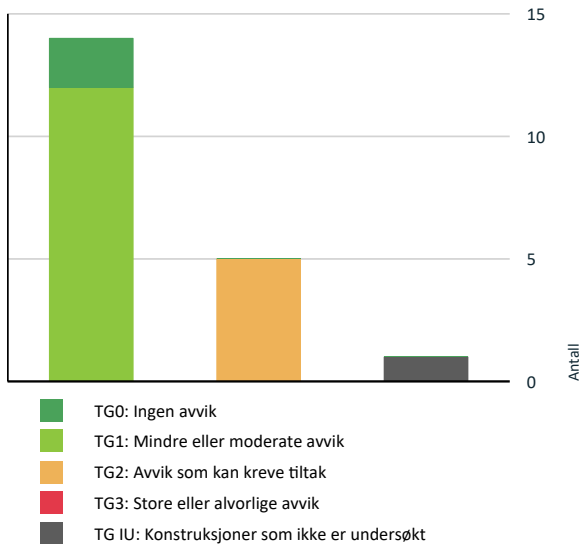
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

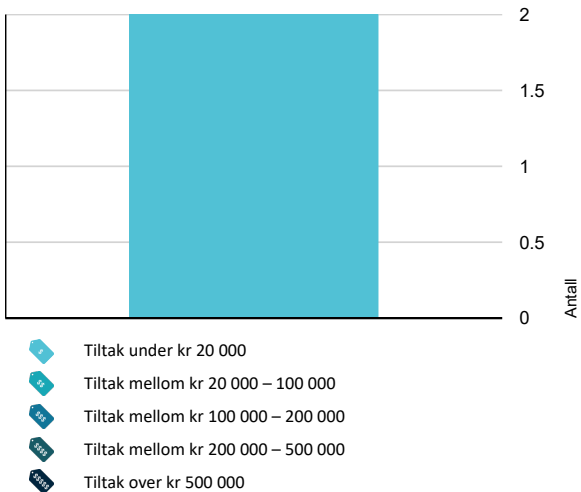
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen har midlertidig brukstillatelse.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

1900

**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

Boligformål

**Standard**

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

**Vedlikehold**

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

**TG 1 Vinduer**

Boligen har velux vinduer av nyere dato.  
Vindu på soverom kunne vært justert litt, men det er ikke av betydning for vinduets tetning.

**TG 1 Dører**

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon og heis.

Entrédør med brannklasse B-30

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



### INNVEDIG

**TG 1 Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

**TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

**TG 0 Radon**

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

**TG 2 Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.  
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert litt svelling på døren på badet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lakke/male skadet område.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### LOFT > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.  
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.  
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



#### LOFT > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.  
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Velux vindu i plast men med organisk materiale som foringer, er en utsatt konstruksjon i våtsonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

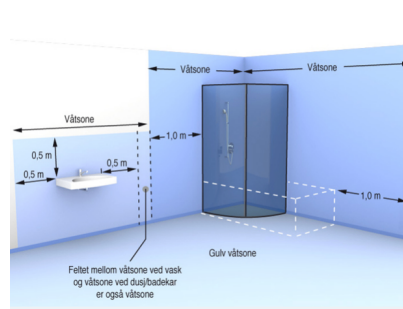
##### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu/Dør i våtsonen.

Organisk materiale bør utføres som vanntett sjikt da vindu kan bli utsatt for direkte vannsprut/spl.

Vanntett sjikt kan være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon som eksempelvis våtromsmaling, eller at det flislegges inn i vinduskarm om dette er mulig.



#### LOFT > BAD

##### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Godt fall mot sluk er avgjørende for å sikre effektiv avrenning og for å redusere risiko for fuktskader.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### LOFT > BAD

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse/renovering av våtrommet for ca. 20 år siden. Tettesjikt (membran) er dermed av eldre dato, men innenfor forventet levetid. TG2 settes på grunn av alder og redusert restlevetid, overflater fremstår uten synlige tegn til fukt eller skade.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.



### LOFT > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### LOFT > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### LOFT > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboelighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

## KJØKKEN

### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det ble påvist litt slitasje på frontlist på benkeplaten.



### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## Tilstandsrapport

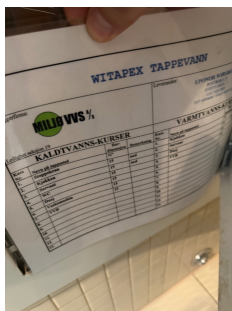
Årstall: 2005      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2005      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



#### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Årstall: 2005      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert på kneloft i forbindelse med badet.

Varmtvannstanken er opplyst/installert i 2005 og fremstår som relativt ny i forhold til normal forventet levetid, som gjerne ligger på 15–20 år avhengig av kvalitet og vedlikehold. Det ble ved befaring ikke registrert synlige avvik, lekkasjer eller tegn til unormal slitasje. Installasjonen vurderes som funksjonell pr. befaringstidspunkt.

Det anbefales likevel jevnlig ettersyn av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle lekkasjeindikatorer i tråd med leverandørens anbefalinger.

Årstall: 2005      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Fast elektrisk tilkoblingspunkt var ikke et krav ved på monterings tidspunkt.

Forøvrig bør tilkobling skiftes til fast tilkobling for å overholde dagens krav.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. i dag ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



#### ! TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.**

**Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.**

**Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.**

### Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i gang.

Automatsikringer, hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i skap i fellesområde.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på badet.

### TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

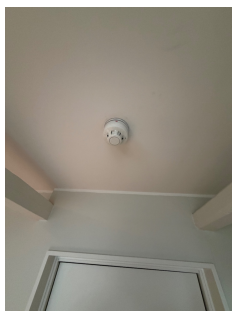
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

## Tilstandsrapport

Det er installert optiske røykvarslere tilkoblet nettspenning og batteribackup.

Røykvarslere er sammenkoblet internt i hver enkelt leilighet via kabel. Ved utløst alarm vil alle detektorer i leiligheten varsles. Røykvarslere og brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

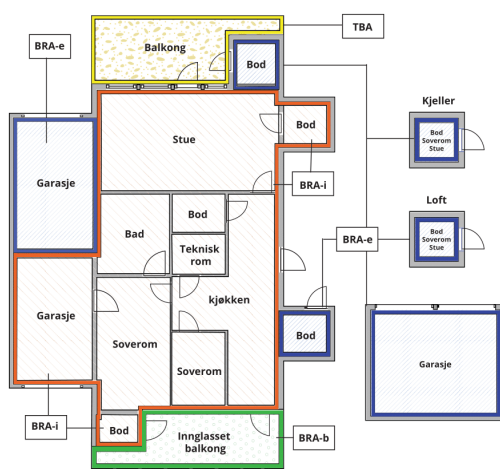
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Vedlegg: Takstrapport

Borgermester Platous gate 9, 5008 BERGEN  
Gnr 164 - Bnr 1347  
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS  
Kløkkarlia 11A  
5223 NESTTUN

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>28</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler, og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Boligen har midlertidig brukstillatelse.

# Vedlegg: Takstrapport

Borgermester Platous gate 9, 5008 BERGEN  
Gnr 164 - Bnr 1347  
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS  
Klokkarlia 11A  
5223 NESTTUN

## Brannceller

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Vannrør (rør-i-rør), soilrør og sluk fra 2005
- VV-bereder 120 liter fra 2004 med fuktsensor
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
- Sikringskap med automatsikringer fra 2005
- Varmekabler på bad
- Leiligheten ble malt i 2017

Oppgraderinger i sameiet:

- Felles brannsentral i bygget
- Porttelefon med døråpner
- Heis i bygget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

## Krav for rom til varig opphold

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	28	5

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,50 m, bad: 2,44 m, Soverom: 2,52 m

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Gunnar Sandve	Kunde

# Vedlegg: Takstrappport

Borgermester Platous gate 9, 5008 BERGEN  
Gnr 164 - Bnr 1347  
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS  
Klokkarlia 11A  
5223 NESTTUN

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1347		19	212 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

### Adresse

Borgermester Platous gate 9

### Hjemmelshaver

Sandve Gunnar

Borgermester Platous gate 9, 5008 BERGEN  
Gnr 164 - Bnr 1347  
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS  
Klokkarlia 11A  
5223 NESTTUN

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet ved starten av Nygårdshøyden, med kort gangavstand til sentrumsområdets fasiliteter. Det er flere studiesteder i umiddelbar nærhet, og området har god tilgjengelighet til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Det er også kort vei til et bredt servicetilbud, shoppingmuligheter samt kollektivknutepunkter, noe som gjør hverdagen lett tilgjengelig og praktisk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

### Parkering

Parkering i offentlig vei (soneparkering).

### Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserien Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

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

### Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

### Referansenivå

Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Borgermester Platous gate 9, 5008 BERGEN  
Gnr 164 - Bnr 1347  
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS  
Kløkkarlia 11A  
5223 NESTTUN

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Gunnar Sandve

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Borgermester Platous Gate 9

5008 Bergen

4601-164/1347/0/19



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det ble skiftet magnetventil på varmtvannsbereder som er plassert bak knevegg på badet pga. nynedslag i januar 2015. Det ble også montert inspeksjonssluker for tilgang til varmtvannsbereder og stoppekran.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Miljø VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble montert inspeksjonssluker for varmtvannsbereder og stoppekran.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Laksvåg Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av termostat til varmekabler på badet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Lettere vannlekkasje fra taket i hjørnet av kjøkkenet. Dette ble fikset da BTB byttet tak og vinduer høsten 2024.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

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

**Firmanavn:** BTB Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice

**Beskrivelse av arbeidet:** • Demontering av eksisterende skiferstein, lekter, sløyfer, papp, skvettbeslag, renner og nedløp. • Demontering av gamle velux vinduer. • Montering av ny undertaksduk, Wurth diffusjonsåpen duk. • Nye trykk imp sløyfer med sløyfebånd og lekter 36\*48 mm. • Nye 5" takrenner med overligger, nedløp, type Grøvik aluminium sort farge. • Tekkerenner med folie der det trengs. • Montering av nye skvettbeslag. • Produksjon og montering av 1 stk ny takhette og 2 stk soilhetter i zink. • Produksjon av nye sløysbeslag og skottrenner inkl montering. • Tilbakemontereing 12 stk velux vindu med nye utvendige beslag og dampsperr inne. • Tilbakemontering av skiferstein som lå på taket inkl supplering av skifer. • Gips, sparkle og male kun inn i det feltet hvor velux vindu foring var. • Snøfanger, inkludert montering av snøfangerbord i henhold til Norsk Standard. • Snøfanger ble monterert på begge sider av huset. • Produksjon og montering av nye gesimsbeslag, grå farge. • Ny wakaflex krage på alle piper på taket.

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

• Ja

Gamle vinduer, som også ble skiftet i 2024. Vinduet på soverommet lar seg ikke åpnes fullstendig.

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** BTB Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Viser til utført arbeid under punkt 4.

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

• Ja

Forrige gjennomførte tilstandsrapport viser at det er registrert setningsskader i grunnmuren. Ikke uvanlig for et bygg av denne alderen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lyd fra kjøkkenvifte.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

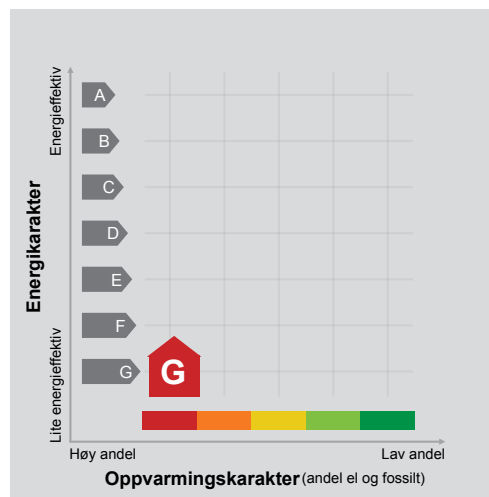
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Borgermester Platous gate 9
Postnummer	5008
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1347
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13914354
Bruksenhetsnummer	L0103
Merkenummer	Energiattest-2025-191932
Dato	20.11.2025



**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 4 866 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:

4 866 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



# Vedlegg: Energiattest



## 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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1900  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 28  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

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/>.



# Vedlegg: Energiattest



## 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>)

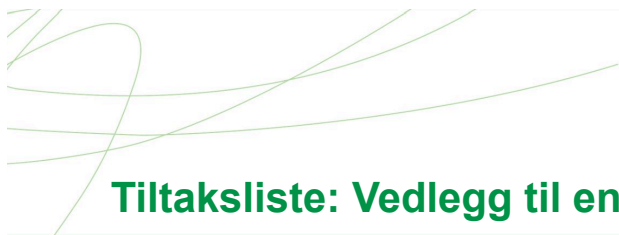
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

# Vedlegg: Energiattest

## **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen**

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

## **Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Vedlegg: Energiattest

### **Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BORGERMESTER PLATOUSGATE 9 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**GNR 164, BNR 1347**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 8. juni 2005, endret 29.05.2021

**Innholdsfortegnelse:**

- § 1 Sameiets navn og omfang**
- § 2 Formål**
- § 3 Bruksrett**
- § 4 Anvendelse**
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**
- § 6 Fellesutgifter**
- § 7 Vedlikehold m.m.**
- § 8 Mislighold og fravikelse**
- § 9 Sikkerhet**
- § 10 Forsikringer**
- § 11 Sameiermøtet**
- § 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**
- § 13 Møteledelse og avstemming**
- § 14 Styret**
- § 15 Oppløsning**
- § 16 Forholdet til eierseksjonsloven**

# Vedlegg: Vedtekter

## **§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang**

Eierseksjonssameiets navn er: Borgermester Platousgate 9 Eierseksjonssameie - heretter kalt sameiet. Sameiet består av eiendommen bnr 164, gnr 1347 i Bergen som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 19 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede sammenhengende deler av bygget. Tilleggsdel til hver seksjon omfatter egen bod i bygget. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på enheter.

De deler av eiendommen som skal inngå i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell del av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

## **§ 2 Formål**

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Bergen Kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøtet med mer.

## **§ 3 Bruksrett**

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierene og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

## **§ 4 Anvendelse**

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksrett til beboelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

## **§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder ingen bestemmelser om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriflig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren. Den som har ervervet en seksjon må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig. Overdragelse kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til dette.

# Vedlegg: Vedtekter

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.).

Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten sameiermøtet samtykker med to tredjedels flertall.

## § 6 Fellesutgifter

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg til bruksenhetene. Herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelle felles lån, forsikringspremier og offentlige skatt og avgifter.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Sameierene skal betale månedlige à kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. À kontobeløpet og forfallsdato fastsettes slik at det samlede beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelsen av neste periodes à kontobeløp.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierenes side.

## § 7 Vedlikehold m.m.

Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av bygningen og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet innvendig og utvendig. Innvendige endringer av seksjonen er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Fellesarealer vedlikeholdes av sameiet. Styret utarbeider et årlig vedlikeholdsprogram som fremlegges det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antennor og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierene og krever godkjenning av styret.

# Vedlegg: Vedtekter

Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Styret skal gi sin godkjenning dersom eventuelle ulemper ved tiltak er små, sett i forhold til de fordeler sameieren har ved at tiltaket gjennomføres.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierene forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

## **§ 8 Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens §27.

Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierene. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietakeren.

## **§ 9 Sikkerhet**

Sameierene har panterrett i samtlige seksjoner for krav mot sameierene som følger av sameieforholdet – herunder krav om dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **§ 10 Forsikringer**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

## **§ 11 Sameiermøtet**

# Vedlegg: Vedtekter

Sameierene utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Eventuell årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Årlig drifts og vedlikeholdsbudsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

## **§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**

Alle sameierene i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierenes ektefelle, samboer eller annen medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller han har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bre førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelser eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§ 13 Møteledelse og avstemming**

# Vedlegg: Vedtekter

Hver seksjon har én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes i hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) ombygging av omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endringer i sameiets vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierene.

## § 14 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. I tillegg skal det velges 1 varamedlem.

Styret velges av sameiermøtet – lederen velges ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre kortere eller lenger tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret representerer sameierene og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak for sameiermøtet. Styret kan

# Vedlegg: Vedtekter

ansetteforretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sin plikt, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederens har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 15 Oppløsning**

Sameierene kan ikke krev eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

## **§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven**

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 21 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BORGERMESTER PLATOUSGATE 9**

- 1) LEILIGHETEN MÅ BRUKES SLIK AT ANDRE BEBOERE IKKE SJENERES AV STØY ELLER ANDRE ULEMPER. HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE RO, ORDEN OG HYGGE I LEILIGHETENE, OG DET ER VIKTIG AT VI VISER HENSYN TIL HVERANDRE.
- 2) ALLE DØRER TIL FELLESROM, BOSSROM OG BAKGÅRD SKAL VÆRE AVLÅST HELE DØGNET.
- 3) BRUK EGNE BODER TIL OPPBEVARING AV PRIVAT UTSTYR, SYKLER KAN OPPBEVARES I BAKGÅRD. TRAPPEROM OG GANGER MÅ VÆRE FRI FOR PASSASJE BÅDE AV BRANNSIKKERHETSMESSIGE OG ESTETISKE ÅRSAKER.
- 4) SIGARETTSTUMPER SKAL IKKE SLIPPES I BAKGÅRD.
- 5) BOSSAVSUGENE SKAL BRUKES TIL TØRT SØPPEL, PAKKET I TETTE POSER SOM PASSER ÅPNINGEN.
- 6) DET ER IKKE TILLATT Å FORETA YTRE FORANDRINGER PÅ DEN ENKELTES LEILIGHET SOM FORANDRER BYGGETS FASADE MED HENHOLD TIL FORM OG FARGE. EKSEMPELVIS PARABOLANTENNE.
- 7) DE RESPEKTIVE EIERE PLIKTER Å FØLGE HUSORDENSREGLENE OG ER ANSVARLIG FOR AT

## Vedlegg: Husordensregler

DISSE OVERHOLDES AV HUSSTANDEN OG ANDRE  
SOM GIS TILGANG TIL LEILIGHETEN, SOM FOR  
EKSEMPEL LEIETAKERE.

8) HENVENDELSER TIL STYRET SKAL LEVERES  
SKRIFTLIG, ENTEN VIA MAIL ELLER I EGEN  
POSTKASSE.

Mailadresse: [styret.bmp9@gmail.com](mailto:styret.bmp9@gmail.com)

Postkassen er merket: Sameiet  
Borgermester Platousgate 9



Innkalling til  
Årsmøte  
Ss Borgermester Platousgt.9



## **Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Ss Borgermester Platousgt.9**

Sameierne i Ss Borgermester Platousgt.9 innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 21.05.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Trappeoppgangen Borgermester Platous Gate 9.

### **Dagsorden**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

#### 2 Årsberetning 2024

#### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

#### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget

#### 6 Saker

- 6.1 Rutine på utskiftning av lyspærer i felles areal
- 6.2 Oversikt over eiere av varmtvannsberedere og boder på etasje 1-5.
- 6.3 Økning av felleskostnader
- 6.4 Alternativ utgiftsfordeling på fremtidig vindusbytte

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

13.05.2025

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Honoraret er 40 000,-

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for et år om gangen.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for et år om gangen.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

## 6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

### 6.1 Rutine på utskiftning av lyspærer i felles areal

Sameiet har per nå ingen vaktmester som tar seg av skifte av lyspærer, og arbeidet har da blitt gjort på dugnad. Dette har ført til sporadisk skifting med dårlig belysning på felles arealer i lengre tid.

### 6.2 Oversikt over eiere av varmtvannsberedere og boder på etasje 1-5.

Det har oppstått forvirring og kluss med ulike eiere av varmtvannsberedere samt bodene i etasje 1 til 5. Det må derfor utredes en oversikt slik at samtlige eiere er nøye informert om denne informasjonen både med tanke på tilsyn, vedlikehold og utskiftning av bereder.

### 6.3 Økning av felleskostnader

Sameiet har planer om å skifte ut vinduene på fasaden om noen år. Derfor ønsker styret innspill fra eiere om de ønsker høyere fellesutgifter fremover for å spare inn, eller om det skal bli sendt ut fakturaer slik som ble gjort for takarbeidet.

### 6.4 Alternativ utgiftsfordeling på fremtidig vindusbytte

Det har blitt foreslått en alternativ fordeling av utgifter til vindusutskiftning på bygget. Eier foreslår da at utgiftene fordeles per vindu, slik at leiligheter med flere betaler mer enn de med mindre antall vinduer. Dette kan da gjennomføres dersom tydelig

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Samtykke blir gitt fra samtlige eiere. Vurdering fra rådgiver er følgende:

Utgangspunktet er at alt ytre vedlikehold er et felles ansvar, som fordeles etter den fastsatte fordelings/eierbrøk. Det er mulig å fastsette avvikende fordeling, men dette krever tilslutning fra den som blir berørt. I praksis vil dette berøre samtlige seksjonseiere, og man må da ha samtykke fra samtlige. Det må være et uttrykt samtykke, f.eks ved at man signerer på en liste.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Borgermester  
Platousgt.9 onsdag 21.05.2025

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier:** Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsberetning 2024 for Ss Borgermester Platousgt.9

### Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 19 seksjoner, hvorav 19 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 164 og Bnr. 1347, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Administrere og holde kontakt med håndverkere gjennom utskiftning av tak.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Skifting av vinduer på fasade har blitt diskutert. Sparing til dette burde da være hovedfokus, samt smått med vedlikehold og eventuelt komme i kontakt med rette fagfolk for større arbeid.

### Vedlikehold og påkostninger

#### **Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:**

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført 0 (antall) timer dugnadsarbeid.

### Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Sameiet har avtale med heisservice og brannservice, som holder kvartale og årlige kontroller.

Styret kontrollerer selv nødløys månedlig

### Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 07.05.2024 bestått av:

Styreleder, Jetmund August Ervik  
Styremedlem, Solveig Helland  
Styremedlem, Gunnar Sandve  
Varamedlem, Ivar Hole Aksnes

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

### **Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

808 Ss Borgermester Platousgt.9

RESULTATREGNSKAP

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		638 400	547 200	638 400	638 400
Andre inntekter	3	4 030 000	0	0	0
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>4 668 400</b>	<b>547 200</b>	<b>638 400</b>	<b>638 400</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	4	40 000	50 000	40 000	40 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	5 640	7 050	5 640	5 640
Forretningsførsel		38 628	36 564	38 627	42 490
Andre honorarer		2 376	0	2 375	2 375
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		39 778	39 179	43 000	48 000
Energikostnader		16 570	22 649	27 000	20 000
Andre driftskostnader	5	178 004	183 497	190 600	197 000
Vedlikehold	6	4 098 743	185 743	128 500	175 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>4 428 238</b>	<b>532 682</b>	<b>484 242</b>	<b>539 505</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>240 162</b>	<b>14 518</b>	<b>154 158</b>	<b>98 895</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		1 896	1 337	0	0
Finanskostnader		51 673	216	1 000	20 000
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-49 777</b>	<b>1 121</b>	<b>-1 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 2	<b>190 384</b>	<b>15 639</b>	<b>153 158</b>	<b>78 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>190 384</b>	<b>15 639</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

808 Ss Borgermester Platousgt.9 Orgnr.: 990068399 Utskriftsdato 05.03.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

808 Ss Borgermester Platousgt.9

BALANSE

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler:			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		595 000	0
Restanser felleskostnader		3 193	10 126
Vestbo i mellomregning		2 012 917	26 423
Andre fordringer		845 176	0
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 456 286</b>	<b>36 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 456 286</b>	<b>36 549</b>

808 Ss Borgermester Platousgt.9 Orgnr.: 990068399 Utskriftsdato 05.03.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

808 Ss Borgermester Platousgt.9

BALANSE

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	195 763	5 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>195 763</b>	<b>5 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>195 763</b>	<b>5 378</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		60 479	25 571
Annen kortsiktig gjeld		3 200 044	5 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 260 523</b>	<b>31 171</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>3 260 523</b>	<b>31 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 456 286</b>	<b>36 549</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Jetmund August Ervik  
Styreleder

Gunnar Sandve  
Styremedlem

Solveig Helland  
Styremedlem

808 Ss Borgermester Platousgt.9 Orgnr.: 990068399 Utskriftsdato 05.03.2025

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Seiskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Note 808 Ss Borgermester Platousgt.9 2024

### Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>5 378</b>	<b>-10 261</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	190 384	15 639
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>190 384</b>	<b>15 639</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>195 763</b>	<b>5 378</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	2 012 917	26 423
Kortsiktige fordringer	1 443 369	10 126
<b>Omløpsmidler</b>	<b>3 456 286</b>	<b>36 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-3 260 523</b>	<b>-31 171</b>
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>195 763</b>	<b>5 378</b>

### Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	5 378	190 384	195 763
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>5 378</b>	<b>190 384</b>	<b>195 763</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3685 Diverse inntekter fri	4 030 000	0
<b>Sum</b>	<b>4 030 000</b>	<b>0</b>

Konto 3685 - Tilskudd fra Kulturminnefondet, Innbetalinger fra sameierne

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Note 808 Ss Borgermester Platousgt.9 2024

### Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	40 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	7 050
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>57 050</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

### Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	44 624	41 782
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	133 380	140 904
7781 Bomiljø	0	811
<b>Sum</b>	<b>178 004</b>	<b>183 497</b>

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 013 190	82 578
6640 Periodisk vedlikehold	71 999	90 585
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 554	12 580
<b>Sum</b>	<b>4 098 743</b>	<b>185 743</b>

### Andre opplysninger

Selskapet har byggelån i Vestbo Finans AS med en ramme på inntil kr. 4 200 000,-. Lånet tilbakebetales senest 31.03.2025.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Ss Borgermester Platousgt.9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ss Borgermester Platousgt.9**

Styreleder	Jetmund August Ervik (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Solveig Helland (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Gunnar Sandve (sign.)	21.03.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Borgermester Platousgate 9

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Borgermester Platousgate 9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 12. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Nesslin, Truls**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-12 16:40:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FS2F7-TL T3L-0EZA2-962GL-FOWL0-34SGD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Borgermester Platousgt.9 onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Trappeoppgangen Borgermester Platous Gate 9.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningsaker/valg.

#### Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 7 stemmeberettigede til stede.

#### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

#### 1.3 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Jetmund Ervik

#### 1.4 Valg av referent

#### Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Jetmund Ervik

#### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

#### Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Gunnar Sandve

#### 1.6 Valg av tellekorps

#### Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Solveig Helland

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

### Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

### Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.  
Revisors beretning var en ren beretning.  
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

### Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 45 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for et år om gangen.

### Vedtak:

Som styreleder ble Jetmund August Ervik valgt.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for et år om gangen.

### Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Gunnar Sandve

Solveig Helland

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

### Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Astrid Sleire

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 5.4 Styrets sammensetning etter valget

### Vedtak:

Etter valget består styret av:

Jetmund Ervik styreleder valgt for 1 år i 2025

Solveig Helland styremedlem valgt for 1 år i 2025

Gunnar Sandve styremedlem valgt for 1 år i 2025

Astrid Sleire varamedlem valgt for 1 år i 2025

## 6. Saker

### 6.1 Rutine på utskiftning av lyspærer i felles areal

Sameiet har per nå ingen vaktmester som tar seg av skifte av lyspærer, og arbeidet har da blitt gjort på dugnad. Dette har ført til sporadisk skifting med dårlig belysning på felles arealer i lengre tid.

### Vedtak:

Utskifting av lyspærer skal bli utført på felles dugnad fremover. Styreleder tar ansvar for å kjøpe inn lager av pærer.

### 6.2 Oversikt over eiere av varmtvannsberedere og boder på etasje 1-5.

Det har oppstått forvirring og kluss med ulike eiere av varmtvannsberedere samt bodene i etasje 1 til 5. Det må derfor utredes en oversikt slik at samtlige eiere er nøye informert om denne informasjonen både med tanke på tilsyn, vedlikehold og utskiftning av bereder.

### Vedtak:

Bod i første etasje eies av leilighet 13, med 3 varmtvannstanker

Bod i andre etasje eies av leilighet 6, med 1 varmtvannstank

Bod i tredje etasje eies av leilighet 9, med 3 varmtvannstanker

Bod i fjerde etasje eies av leilighet 14, to varmtvannstanker

Finne oversikt på stoppekraner. Minner på beboere at varmtvannstankene begynner å bli modne for utskifting, derfor burde alle få oversikt og kontroll på tankenes plassering og tilstand.

### 6.3 Økning av felleskostnader

Sameiet har planer om å skifte ut vinduene på fasaden om noen år. Derfor ønsker styret innspill fra eiere om de ønsker høyere fellesutgifter fremover for å spare inn, eller om det skal bli sendt ut fakturaer slik som ble gjort for takarbeidet.

### Vedtak:

6 stemmer for å betale for vinduene når arbeidet kommer.

## **6.4 Alternativ utgiftfordeling på fremtidig vindusbytte**

Det har blitt foreslått en alternativ fordeling av utgifter til vindusutskiftning på bygget. Eier foreslår da at utgiftene fordeles per vindu, slik at leiligheter med flere betaler mer enn de med mindre antall vinduer. Dette kan da gjennomføres dersom tydelig samtykke blir gitt fra samtlige eiere. Vurdering fra rådgiver er følgende:

Utgangspunktet er at alt ytre vedlikehold er et felles ansvar, som fordeles etter den fastsatte fordelings/eierbrøk. Det er mulig å fastsette avvikende fordeling, men dette krever tilslutning fra den som blir berørt. I praksis vil dette berøre samtlige seksjonseiere, og man må da ha samtykke fra samtlige. Det må være et uttrykt samtykke, f.eks ved at man signerer på en liste.

### **Vedtak:**

Prosessen med å utrede samtykke fra samtlige eiere blir ikke gjort noe med videre.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for Ss Borgermester Platousgt.9

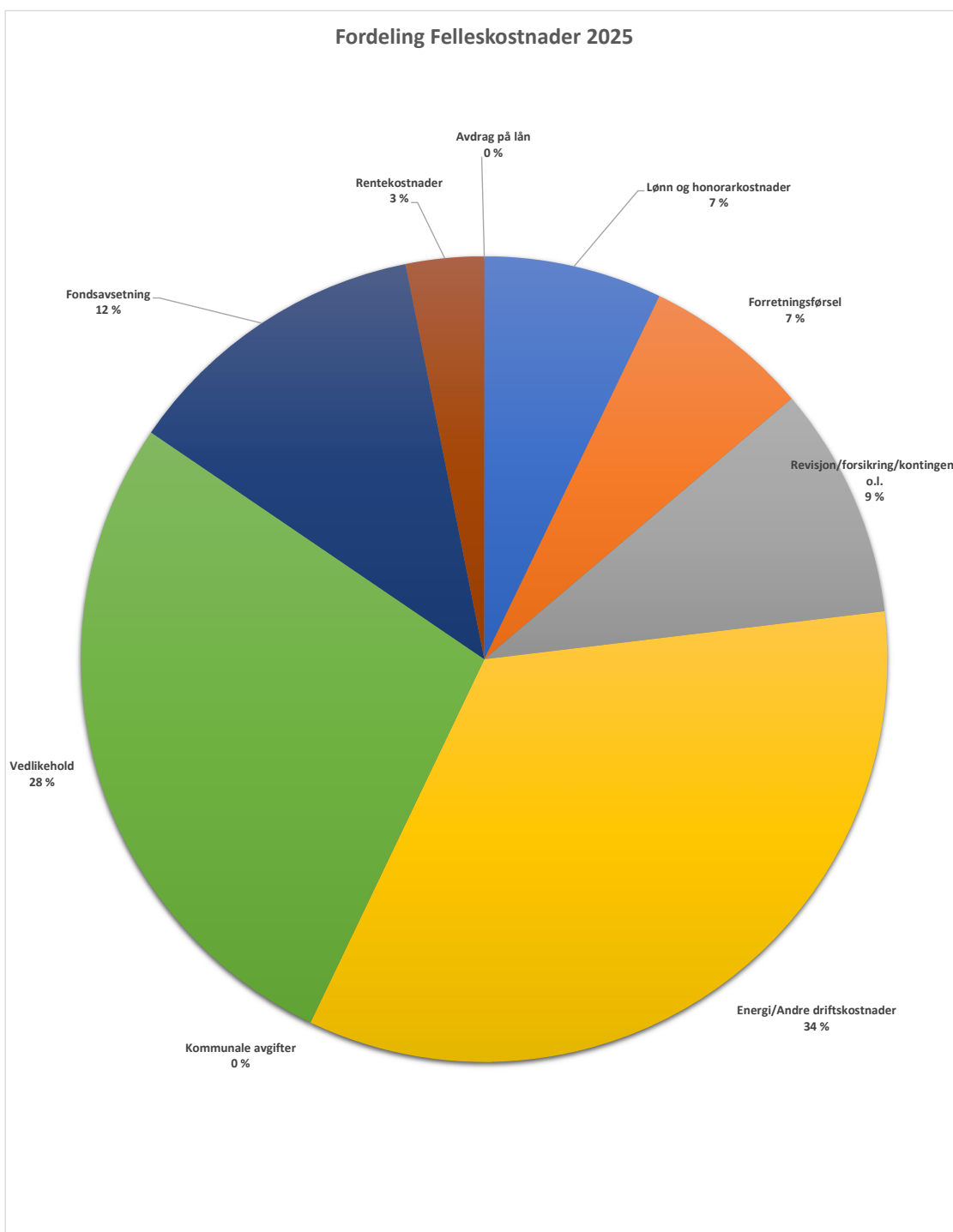
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jetmund August Ervik (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Jetmund August Ervik (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Gunnar Sandve (sign.)	21.05.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 808 - Ss Borgermester Platousgt.9

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



# Vedlegg: Vegstatuskart



BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 30.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1347/0/19  
Adresse: Borgermester Platous gate 9, 5008 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        |



# Vedlegg: Planinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1347/0/0  
Utlistet 30. oktober 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
261021161	Grunneiendom	0	Ja	211,8 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.

### Kommuneplan

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

Side 1 av 2

# Vedlegg: Planinformasjon

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">64170000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	<a href="#">201338995</a>
<a href="#">50200000</a>	30	BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32	3	-
<a href="#">63040000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 949 MFL., LARS HILLES GATE 30	3	<a href="#">201211146</a>
<a href="#">65060000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C	3	<a href="#">201535322</a>
<a href="#">18690000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDSGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16	3	<a href="#">200509837</a>
<a href="#">60800000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	<a href="#">200707773</a>
<a href="#">66410000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3	<a href="#">202220592</a>
<a href="#">82000000</a>	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	<a href="#">190710629</a>
<a href="#">16970000</a>	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	<a href="#">200208974</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/722	139709489-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	10.10.2025	<a href="#">202516188</a>
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	<a href="#">201907851</a>
164/1321	23578468-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	03.11.2023	<a href="#">202313991</a>

## Andre opplysninger

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

Skrivet ut 30. oktober 2025



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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

# Vedlegg: Planinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.10.2025


Arealplan-ID: 65270000

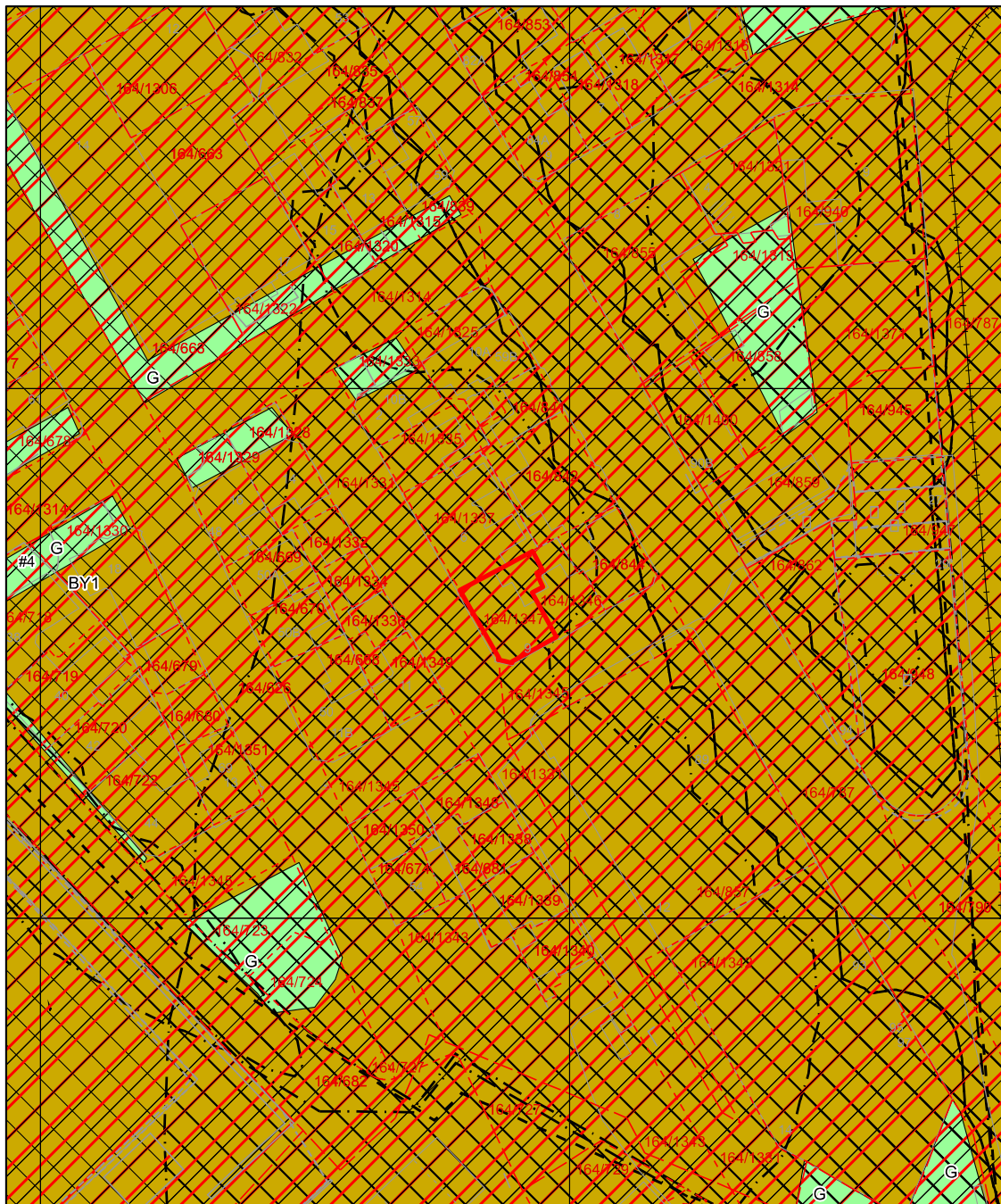
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1347/0/0

Adresse: Borgermester Platous gate 9



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

 Eiendomsmarkering (1)



# Vedlegg: Planinformasjon

## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
<b>Samferdselslinjer</b>			Grønnstruktur
	Bybane		
	Angitthensyn kulturmiljø		
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

# Vedlegg: Planinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.10.2025

Arealplan-ID: 15780000

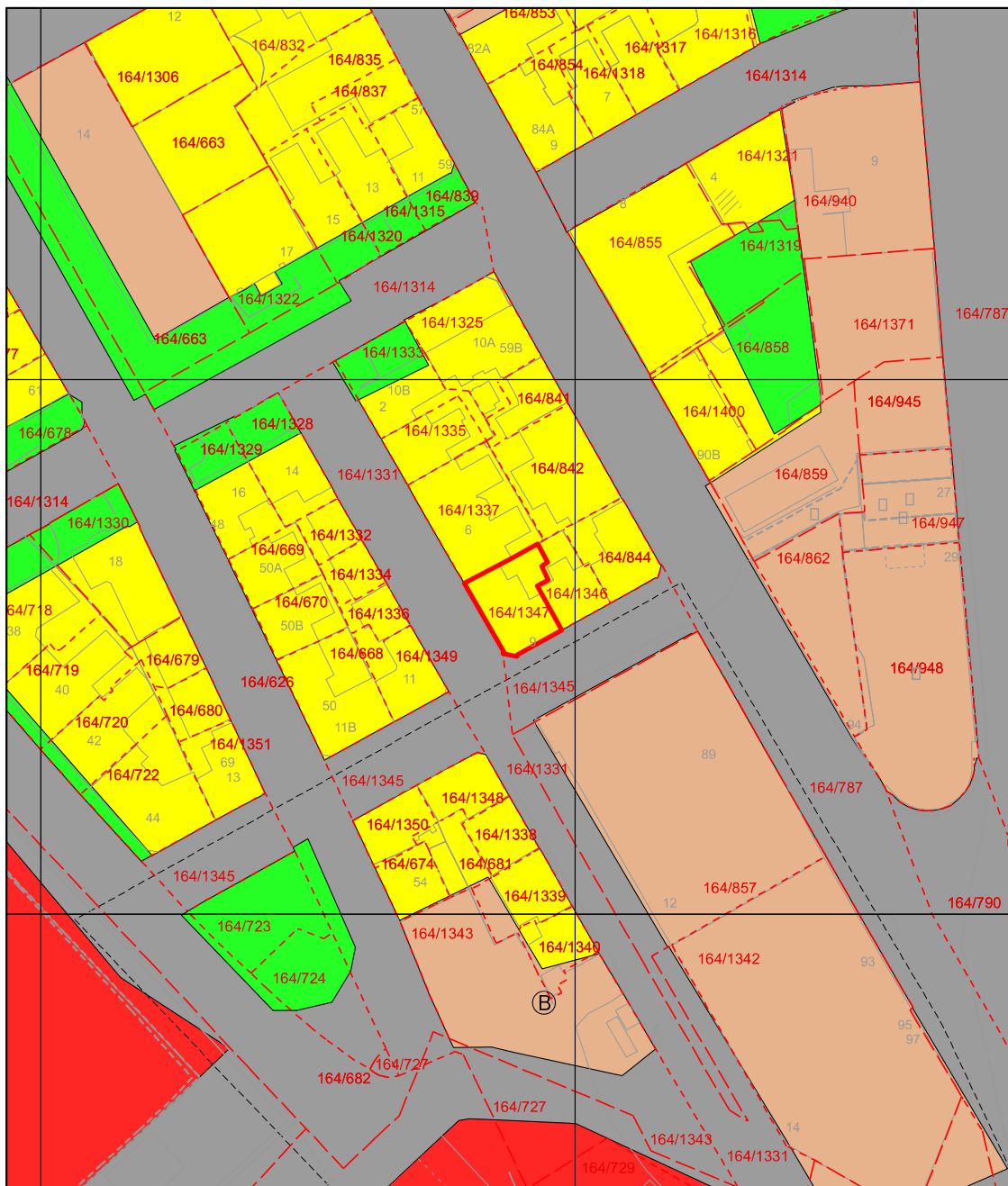
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1347/0/0

Adresse: Borgermester Platous gate 9










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

Elendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

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

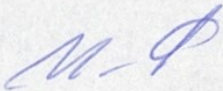
# Vedlegg: Ferdigattest

BERGEN KOMMUNE  
Byutviklingsseksjonen  
BYGGESAKSAVD.  
ARKIV 503.1

## Ferdigattest

Eiendom:	BORGERMESTER PLATOUS GATE NR. 9
Byggherre:	Bergen kommune Byggseksjonen, Vedlikeholdsavdeling
Anmeldt:	10. 8. 1970
Arbeidets art:	Ominnredningsarbeider

Bergen, den 12. 4. 1973

  
Bygningsinspektør

Løpe-nr.

Gjenpart.

# Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 9 Borgermester Platous gate  
at det av hr. Skattefoged Srenke under 25/4- 1933 anmeldte

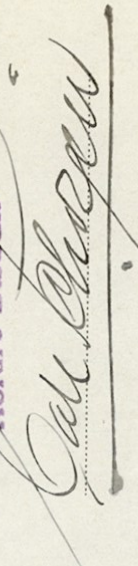
arbeide er lovlig, saavidt angaar: Installasjon av 5 stk. W.C.

Bygningschefen i Bergen den 15 mai 1933

Gebyr til bykassen kr. 8,00  
betalt

Bygningschefens kontor den .....  
for bygningschefen

Bygningsinspektøren  
Nordre Distrikt





BERGEN KOMMUNE

## Byutvikling

HELEN OG BIGOM A/S  
N. HAMBURGERSM. 7B  
5018 BERGEN

Arkiv 5210  
Deres søknad mottatt 28.02.95 Vår ref. Snr 951121 Bergen, 13.6.1995  
DH /ABP

### B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: BORGEM. PLATOUS GT.9	Eiendom: 0-0164-1347
Byggherre : PLATOUS GT. 9 A/S	Adr.: FANTOFTSVEGEN 44
Anmelder : HELEN OG BIGOM A/S	Adr.: N. HAMBURGERSM. 7B
Arbeidets art: INNR. KJEL./LOFT	Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse for ombygging/innredning av loftsetasje til henholdsvis 2 hybler og 1. leilighet på loft og 1 hybelleilighet i kjeller gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 01.03.95.

Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 01.03.95.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- For arbeidets utførelse gjelder bl.a. byggeforskriftenes kap. 30 og 31.
- Vedrørende branntekniske forhold gjelder byggeforskriftenes kap. 30 og kap. 31. Forøvrig vises også til brannvesenets uttalelse datert 18.05.95.
- Skillekonstruksjon (tak og vegger) mellom boenhetene skal utføres i brannklasse min. B-60, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:2. Vedr. lydisolering vises til byggeforskriftenes kap. 52.
- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom.
- Det skal installeres automatisk brannvarslingsanlegg etter "Retningslinjer for sintallasjon av automatisk brannvarslingsanlegg i rehabiliteringshus i Bergen" dat. 07.04.89. Dette som kompensierende tiltak for B-60 skillekonstruksjoner hvor byggeforskriftene krever A-60 konstruksjon. (Dispensasjon).

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: 55 56 62 43 eller 55 56 64 87 • Telefax: 55 56 63 33

## Vedlegg: Kommunalinformasjon

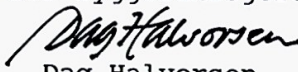
Snr. 951121

- Dørbredder må tilfredsstillende kravene i byggeforskriftenes kap. 43:22.
- Trapp skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap.44.
- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VA-seksjonen, rørleggerkontrollen til godkjenning.
- Vannuttak for varmt forbruksvann til personlig hygiene skal utføres slik at skolding som følge av høy vanntemperatur ikke kan forekomme, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:31 med veiledning.
- For fyringsanlegg, piper og ventilasjonsanlegg gjelder plan- og bygningslovens paragraf 106. Slike anlegg må ikke påføre omgivelsene ulemper i form av røyk, lukt, gass eller larm.
- Hybelleilighet i kjelleretasjen med golv under terrengnivå skal tilfredsstillende kravene i byggeforskriftenes kap. 41:321. Golvet langs hovedvindusvegg skal ikke ligge lavere enn 0,5 m under terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg minst 2 m fra veggen. Detaljtegning som viser dette må innsendes bygningskontrollen for godkjenning før arbeidet igangsettes.
- Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l., jfr. byggeforskriftenes kap.43:12.
- Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 100 må nøye etterkommes.
- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

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

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit. (Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

  
Dag Halvorsen  
overingeniør



BERGEN KOMMUNE

ARKIV BRA-95-5211 D  
HS/KH/SMB

## Bergen Brannvesen

### **BORGERMESTER PLATOUS GATE 9 GNR. 164 BNR. 1347 ENDRING**

Anmeldelsen gjelder ombygging av loftsetasjen og kjeller med henholdsvis 2 hybler og 1 leilighet på loft og 1 hybelleilighet i kjeller, boder og utbedring av kjeller.

./. Henviser for øvrig til vedlegg fra Byutvikling, v/Jostein Knutsen, datert 24. januar 1995.

#### **Brannvesenet uttaler:**

#### **1. BYGNING**

Det anmeldte prosjekt må oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30 og kap. 31.

- a. Bygningsdelers brannmotstand skal være som angitt i tabell 30:41 kolonne 2

#### **2. BRANNCELLER**

Følgende rom/bruksenheter skal oppføres som egne brannceller i brannklasse minst B-60:

- Hver boenhet.
- Korridor.
- Egen bodavdeling.
- Lager.

#### **3. YTTERVEGGER**

- a. Yttervegger som kan bli utsatt for strålevarme, skal ha samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.
- b. For å hindre brannsmitte mellom vindu i branncelle, skal lysåpninger som har avstand mindre enn 8 m i motstående vegg utføres minst F-30 i fast ramme.

#### **4. KLEDNINGER OG OVERFLATER FOR VEGGER OG TAK**

Kledninger og overflaters branntekniske klasse skal være som angitt i byggeforskriftenes tabell 30:42 kolonne 2.

#### **5. DØRER**

- a. Følgende dører skal ha brannklasse minst B-30-S:
  - Dører mot trapperom/korridor.
  - Dører mot bodavdeling B-30.

byggesak/bgmp19



BERGEN KOMMUNE

## Bergen Brannvesen

- b. Dører for øvrig må innsettes som angitt i bygningsforskriftenes tabell 30:75 kolonne 2.

### 6. RØMNINGSVEIER/BELYSNING/MERKING

Rømningsveier, belysning og merking av rømningsveier må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30:7 og kap. 31:3.

### 7. BRANNALARMANLEGG

Det anmeldte brannalarmanlegg må monteres etter "Retningslinjer for installasjon av automatisk brannvarslingsanlegg i rehabiliteringshus i Bergen" datert 7.4.1989.

### 8. VENTILASJONSANLEGG

- a. Det vises til Byggeforskrift 87 og veiledning til Byggeforskrift 87. Når disse følges er det ikke behov for spesiell anmeldelse til brannvesenet. Velges andre løsninger skal disse godkjennes av brannvesenet på forhånd.
- b. Trapperom skal ha brannventilasjon, jfr. byggeforskriftenes kap. 30:781.

### 9. SKORSTEINER OG ILDSTEDER

- a. Installasjon, endring eller større reparasjoner av røykkanaler eller varmeanlegg må på forhånd godkjennes av brannvesenet.
- b. Oppføring/endring av skorstein skal anmeldes på eget skjema av montør til distriktets feiermester slik at kontroll av skorstein kan utføres før ildsted tilknyttes.

### 10. BRANNSLOKKEUTSTYR

Alle boenheter skal ha brannslukkeutstyr, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.

Brannslukkeutstyr må plasseres lett synlig fortrinnsvis i inngangspartiet i form av enten:

- 1. 1/2" slange, fast tilkoblet røropplegg eventuelt hurtigkobling, frostfritt. Den må kunne rekke over hele boenheten, eller
- 2. 6 kg pulverapparat pulvertype ABE.

**Brannvesenet anbefaler at installasjon av brannslange kommer til utførelse.**

Plassering av brannslukkeutstyret bør tas nærmere opp med brannsynet.

byggesak/bgmp19



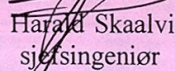
BERGEN KOMMUNE


Bergen Brannvesen

**11. GENERELT GJELDER**

Det gjøres oppmerksom på byggherrens/anmelders ansvar vedrørende plikt til å følge lov og forskrifter. Når det gjelder de branntekniske forhold må eventuelle avvik forelegges brannvesenet før arbeidet utføres.

BERGEN BRANNVESEN, 18.05.1995

  
Harald Skaalvik  
sjefsingeniør

  
Knut Hosøy  
brannmester



BERGEN KOMMUNE

## Byutvikling

HELEN OG BIGOM A/S  
N. HAMBURGERSM. 7B  
5018 BERGEN

Deres brev mottatt

Arkiv 5210  
Vår ref. Snr 951121 Bergen, 19.1.1996  
AAA/BMK

### REVIDERTE TEGNINGER / ENDRET PLASSERING

Byggeplass: BORGEM. PLATOUS GT.9	Eiendom: 0-0164-1347
Byggherre : PLATOUS GT. 9 A/S	Adr.: FANTOFTSVEGEN 44
Anmelder : HELEN OG BIGOM A/S	Adr.: N. HAMBURGERSM. 7B
Arbeidets art: INNR. KJEL./LOFT	Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gitt 13.06.95.

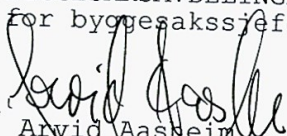
- Reviderte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 10.01.96 godkjennes.
- Forøvrig gjelder vilkårene i byggetillatelsen.

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

Denne avgjørelsen er et enkelt vedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesaksjefen

  
Arvid Aasheim  
avd.ingeniør

# Vedlegg: Kommunalinformasjon


**BERGEN KOMMUNE**  
 Byutvikling

Bergen Drannvessereguleringssjef: **01. MAR 1995**  
 Saknr.: **951121**  
 Orientering: **Byggesaksavdelingen**

## Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
<input checked="" type="checkbox"/>	Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93	4 + Kjeller	-	4 + Kjeller
<input type="checkbox"/>	Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven	15	-	15
<input type="checkbox"/>	- driftsbygning i landbruket, § 81	739 m2	0 m2	739 m2
<input type="checkbox"/>	- varige konstruksjoner og anlegg, § 84	144 m2	0 m2	144 m2
<input type="checkbox"/>	- Mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a			

Eiendom/byggested: Gr. 164 | Br. 1347 | Fester. | Saksjansnr. | Uthus

Adresse: **Bg. H. Plodonsat 9**

Byggets art:  Bolig  Garasje  Fritidsbolig  Driftsbygning  Uthus

Arbeidsart:  Annet/beskriv  Nybygg  Påbygg/tilbygg  Endring  Riving  Masseuttak/fylling  Annet

Beskriv: **innredning til kjeller. Kjeller og på loft + takterrasse**

**Dispensasjonssøknad**  
 Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i:  Plan- og bygningsloven  Byggesaksloven  Vedtekter  
 Dispensasjonen gjelder: **se vedlegg fra Byutvikling 7/4/95 knudsen dateret 27 januar 1995**

**Vedlegg til søknaden/meldingen**  
 Gjennomført av nabovarsel  Statistiske beregninger  Utleielse/samykke fra andre off. myndigheter  
 Situasjonsskissert  Snitt  Rapport grunnundersøkelse  
 Etasjehavn  Konstruksjonstegninger  Andre vedlegg

**Underskrift**  
 Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningslov, byggesaksloven, arbeidsmiljøloven m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Bygger		Søker/melder	
Navn: <b>Plodonsat, 9/5</b>	Navn: <b>Ark. Helen &amp; Bjørn A/S</b>	Adresse: <b>Fantolletta 41</b>	Adresse: <b>N. Humbergsmeier 9 B</b>
Postnr: <b>5036</b>	Postnr: <b>5018</b>	Postboks: <b>Bergen</b>	Postboks: <b>Bergen</b>
Tlf. priv.: <b>55 28 68 00</b>	Tlf. priv.: <b>55 31 50 68</b>	Tlf. arb.: <b>55 28 68 00</b>	Tlf. arb.: <b>55 31 50 68</b>
Dato: <b>25.02.95</b>	Dato: <b>25.02.95</b>	Underskrift: <b>W. Helmas</b>	Underskrift: <b>W. Helmas</b>

**Tekniske krav**  
 OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?		Er evt. krav oppfylt?		- dok. i vedlegg/tegning nr.
	Ja	Nei	Ja	Nei	
16. Brannvern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A-12-01 A-12-04
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
BF 87 Del 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A-12-01 A-12-04
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
17. BF 87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A-12-01 A-12-04
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Særlige opplysninger:**  
 Se vedlegg fra arkitekt og utbedringsavtale fra Byutvikling.

Skema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling. Trykket på hustrykkere.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Byggeskrivelse:	
Etter Byggeskrift 1987 kap 14.11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives i innena og utredninga og opp.	
<b>Gulv på grunn.</b> <b>Gulv over krypprom</b>	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Støbing + 6 cm isopor, varmekabler og 6 cm armeret påstøp
BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53.	
<b>Kjelleryttervegger</b>	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Teget + 100 mm isolasjon til oppbudsrom
BF 87 kap. 43:1, 51, 53.	
<b>Yttervegger</b>	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Teget - Fungelst mulmur + innv. isolasjon og platekledning
BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53.	
<b>Vinduer</b>	Materialer, konstruksjoner 2 lag isolerglass
BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	
<b>Innvendige vegger</b>	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lysisolasjon og brannskjerm for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) Delvis nye stenderverk med 100 mm A-isolasjon. Ekstr reiserveksg + gipskledning - se definisjon på tegning
BF 87 kap. 30:51, 52	
<b>Etstjeskille</b>	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lysisolasjon og brannskjerm mellom leiligheter/brannceller) Eksisterende konstruksjon + ny underkledning med gipsplate, trebettskonstruksjon.
BF 87 kap. 30:41, 52	
<b>Tak</b>	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims, ventilasjon Sperretak og ny 200 mm isolering, underkledning med gipsplate
BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	
<b>Ventilasjon</b>	Beskriv Mekanisk avtrekk - våtrom Ventiler i yttervegg til alle rom
BF 47	

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.	
<b>Regulerings- og bygningsmessige forhold:</b>	
<b>1. Regulert område</b>	Tillatt grad av utnyting <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>2. Oppmålt tomt</b>	Tomtaareal <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>3. Avstander</b> Pbl § 70, BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense: 0 Vegmidte: 6,5 m Annen bygning: 0
<b>4. Aikkomst</b> Vegloven Pbl §§ 66, 67	Avstanden er målassatt på situasjonsplan Går det høyestent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>5. Byggegrunn</b> BF 87 kap. 42	Er arbeid endrede avkjøringsforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Tomta har aikkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Fylkesveg/ riksveg Er vegsjelens avkjøringsstillette gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg Er kommunens avkjøringsstillette gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved trygljyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>6. Fundament</b> BF 87 kap. 42	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Annet..... <input type="checkbox"/> Rastere? Beskriv:
<b>7. Vannforsyning</b> Pbl §§ 65, 67	<input type="checkbox"/> Gnummur <input type="checkbox"/> Peler <input checked="" type="checkbox"/> Bankatt/såle <input type="checkbox"/> Annet..... Beskriv: Tilkyttet: <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat vannverk <input type="checkbox"/> annen vannforsyning Beskriv:
<b>8. Avløp</b> Pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? Er det søkt om utslippstillatelse? Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Nei
<b>9. Drenering</b> BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selvdrenering <input type="checkbox"/> Kultgrett <input type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Dreneringsnett Dreneringsnett: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpsnett <input type="checkbox"/> Tørring <input type="checkbox"/> Overvannsledning
<b>10. Overvann</b>	Takvannovervann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> avløpsnett <input type="checkbox"/> tørring <input type="checkbox"/> overvannsledning
<b>11. Miljø</b> Pbl § 68, BF 87 kap. 52	Trafikkestøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Flystøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>12. Heis/Rulletrapp</b> Pbl § 69, BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen

DEJAVLEIN INNOVATIVE



## Byutvikling

Habita AS  
v/ Ole Rakner

*KA*

BERGEN BRANNVESEN

02219 06.04.95

Vår ref: JKN/aks

Bergen, 24. januar 1995

### VEDRØRENDE BORGEMESTER PLATOUS GATE 9. UTBEDRINGSAVTALE

Viser til befaringspåkø overnevnte eiendom i forbindelse med utbedringsavtale. Følgende arbeid må utføres:

- Hovedtrapperom og ekstra rømningsvei må brannsikres med 2 lag 13 mm gipsplater. Trappeløp påføres evt. brannhemmende maling.
- Skille mellom leiligheter gipses i.h.t. krav i byggeforskriftene A60 (B60).
- Dører til korridor og rømningsvei skiftes til B30. Skal gamle dører beholdes må dette avklares med Bergen brannvesen.
- Sammenslåing av leiligheter og etablering av nye hybler og leiligheter er anmeldelsespliktig etter plan- og bygningslovens §§ 87 og 91a.

Då det i bygningen blir beboelse i 6 etasjer er det i utgangspunktet krav til A-60 konstruksjoner.

Som et kompensierende tiltak skal hver branncelle tilkobles felles brannalarmanlegg.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Jostein Knudsen  
byggn.insp.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Byggesaksavd.  
Bergen Rådhus

Att: Jostein Knutsen  
fax 55566333

Borgermester Platousgt. 9. Utbedringsavtale.  
-----

Det vises til befarng 20.12.94.

Vedlagt følger forslag til utbedringsavtale, undertegnet av Habita as.  
Vi ber om Deres bemerkninger, evt godkjenning av avtalen.

Vennlig hilsen



Mette Rakner

PROSJEKLEDELSE - BYGGELEDELSE - BYGGTEKNIKK - ANLEGGSTEKNIKK - AKUSTIKK

PANOFTV. 44 - P.B. 22 - 5036 FANTOFT/BERGEN - N - TELEFON 55 28 68 00 - TELEFAX 55 28 40 98

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utbedringsavtale mellom Bergen Kommune og Habita a/s

BORGERMESTER PLATOUSGT. 9

Utbedringer 1-4 etg:

Hver etasje bygges om til to hybler og en fire roms leilighet. Hyblene vil ha hvert sitt bad på gangen. Det vil være vaskeri i hver etasje. Se tegning 2-4 etg. Det samme gjelder for 1.etg, men her vil det være et lite kontor for administrasjon, en hybel og en leilighet.

Hver enhet (leilighet, hybel) gipses på begge sider der hvor dette ikke allerede er gjort. B30 dører til hver enhet.

B30 dører i rom mot korridor for lydisolasjon.

Alle himlinger gipses utenom 1 etg hvor dette allerede er gjort.

Romningstrappetehus gipses på begge sider. Her er brannskap i hver etasje.

Kanal gipses.

Flest mulig gamle dører pusses opp og beholdes, av antikvariske grunner. Dette innebærer bl. annet at eksisterende entre dører fra hovedtrapp i hver etasje blir pusset opp og beholdt. Brannvesenet må godkjenne dette.

Loft og kjeller:

Det bygges to hybler og en leilighet på loftet som vist på tegning

Kjeller vil ha en hybel med oppholdsrom mot gårdsrom med full høyde over bakken.

Her vil også være bodar til hver enhet, samt sykkelbod, bussbod og bod for huseier.  
Se tegning.

Bergen 20.12.94

For Habita a/s

Ole Rakner

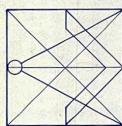


Bernt Højen

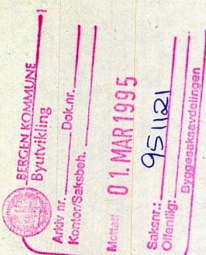
For Bergen Kommune

Jostein Knutsen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Bergen Kommune  
Byutvikling  
Byggesaksavdelingen  
Bergen Rådhus  
5016 BERGEN 2219 06.04.95



Bergen 27.02.95.

Tilleggskriv - Byggemelding Borgermester Platousgate 9 Gnr. 164 Bnr. 1347

Vedlegg : Utbedringsavtale Byutvikling v/Jostein Knudsen  
Byggherre : Platousgate 9 A/S  
Fantofveien 44  
5036 FANTOFT

Byggherre har overtatt bygget av B.B.B., og bygget er tidligere delvis rehabilitert med bl.a. nye vinduer i hele bygget, nytt røssystem, delvis el. anlegg, brannskap i alle etasjer og plattet hovedtrapperom. Byggherre skal fullføre rehabiliteringen, og det innebærer fullføring av delvis rehabilitert 1.-4. etasje med ekstra sikring av rømningsvei i B-60 og B-30 dører samt ett ekstra 13mm gips mellom de etablerte seksjoner. Det er forutsatt at den eksisterende løsning med de meget verdifulle dører i både inngangsparti og i gang for leiligheter beholdes og rehabiliteres p.g.a. deres verneverdi.

Byggemelding gjelder ombygging av loftsetasje, BRA 98m<sup>2</sup>, og kjeller, BRA 128m<sup>2</sup>, med henholdsvis 2 hybler og 1 leilighet på loft, og 1 hybelleilighet i kjeller, bod og utbedring av kjeller.

I kjeller er avsatt en mindre bod til hver enhet + et større hovedlagerrom hvor der vil bli etablert eget bossrom. Løsningen er valgt med bakgrunn i allerede eksisterende etablering av bodrom. Hybelleilighet i kjeller har fullt dagslys fra begge sider med brystningshøyde 900mm mot gårdsrom.

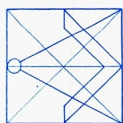
Bygget skal få fullstendig ny fasadeopprustning og komplett løsning i h.h.t. utbedringsavtale vedlagt. Utvendig vil bygget få lys gul farve, hvite vindu og lys grå farve på ornamentering. Der foreligger ikke riktige eller komplette tegninger av bygget, og vedlagte tegningsmaterie er utarbeidet på grunnlag av foto og oppmåling.

Med vennlig hilsen

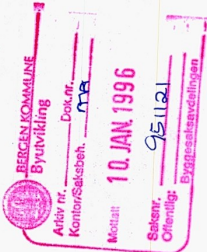
*W. Bjelmas*  
for. Siv. Ark. Bernt Helén

ARKITEKTENE HELEN & BIGOM AS MNAL NPA

NEDRE HAMBURGERMAUET 7B, 5018 BERGEN  
TLF. 55315066 - 06085195 FAX. 55315106



Bergen Kommune  
Byggesaksavd.  
v/ Dag Halvorsen  
Bergen Rådhus  
5017 Bergen



Bergen 08.01.96.

BORGERMESTER PLATOUSGATE 9

Snr. 951121

Viser til tidligere godkjente byggemelding av loft og kjeller på BgM, Platougt og krav om innsending av detaljtegning for flybel i kjeller som viser at terrengvåket ligger i h.h.t. byggeforskiiftenes kap. 41:321.

Vedlagt følger 2 sett tegning A.22-02, oppmålt snitt B-B gjennom kjellerleilighet og A.12-01 B, plan kjeller, samt revidert tegning av loft, tegn. A.12-04 C.

Vennlig hilsen

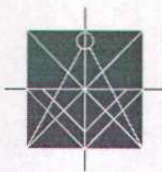
  
Ark. Helget & Bigom A/S

Kopi: Platougt. 9 A/S, Fantoftveien 44, 5036 FANTOFT

**ARKITEKTENE HELÉN & BIGOM AS MNAL NPA**

NEDRE HAMBURGERMAUET 7B, 5018 BERGEN  
TLF. 55315068 - 06085193 FAX. 55315106

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**BERGEN KOMMUNE**  
Byggesaksavd.  
Bergen Rådhus  
Pboks 7700  
5020 Bergen

Bergen 12 08 04

Deres ref. 200408096/2

**GNR. 164 BNR. 1347 BORGERMESTER PLATOUSGATE 9**  
Ombygging bolig.

Ref. dagens møte og samtale med byggesak : Hans Frugård.

Vi vedlegger 3 sett tegninger datert 10 08 04 og 3 sett av skjemategninger garderobe eksempler leilighet 5 og 6 og en utenomhus plan datert 12 08 04.

Plantegninger viser en del flere opplysninger vedrørende garderobe løsninger og utearealer for oppstilling av sykkel i gårdsrommet.

På gårdsrommet skal også oppsettes plass for buss.

**Garderobe løsninger.**

Disse er eksempler på hvordan ett roms leiligheter er løst for å få en ordentlig liten enhet til å fungere.

For 2 roms leiligheter gjelder lignende løsninger over de viste skap og garderober.

Utgangspunktet er NBI blad nr. A366.101 med valgte løsninger som passer innenfor hver enhet.

**Gårdsrommet.**

Dette skal opparbeides og tilrettelegges .

Løsningene i underetasjen er forbedret mht. adkomst til etasjen ved en ny og bedre tilrettelagt trapp.

**Boder**

Bodene er løst med henblikk på ca. 5m<sup>2</sup> for 2 roms leiligheter og 2,5m<sup>2</sup> for ettroms.

Vi ønsker en dialog såfremt det trengs ytterligere opplysninger , og takker for forståelsen for at saken nå taes opp til behandling.

Huset står tomt og er tilstedighet forsøkt innbrudd i.

Det er derfor viktig å komme i gang med utbedringsarbeidene.

Med vennlig hilsen  
Siv. Ark. Bernt Helén

Kopi : Platousgate as.

Vedlegg 3 sett med tegninger.

**BERNT HELÉN ARKITEKTER A/S MNAL NPA**

NEDRE HAMBURGERSMAU 7B, 5018 BERGEN  
TLF . 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29 NO. 968554409  
e-post: bernt@helen-arkitekter.no



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE Bystyret  
 Ark.nr. Dok.nr.  
 12. AUG 04 #00408096  
 Kontor/Saksbeh.  
 Etat for bygg søsak og private planer



rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks
DIVERSE JUSTERING	19.08.04		B.H.	
prosjekt: PLATOUSGT 9				
byggjerre: PLATOUSGT 9 AS				
målestokk	dato	tegnet av	kontr. av	prosjekt nr.
1:100	28.04.04	K.S	B.H.	0410
tegning			tegningens.	indeks
Plan 2 etg.			1003	
Arkitektkontoret: BERNT HELEN ARKITEKTER A/S NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29 E-POST bernt@helen-arkitekter.no				

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

UTTILTE NUMMERELE BEFESTNING  
 Ark.nr. Dok.nr.  
**12. AUG 04 #00408096**  
 Kontor/Saksbeh.  
 Etat for byggesak og private planer



rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks
DIVERSE JUSTERING	19.08.04		B.H.	
prosjekt: PLATOUSGT 9				
bygherre: PLATOUSGT 9 AS				
målestokk	1:100	dato	28.04.04	prosjekt nr. 0410
		tegnet av	K.S.	filnavn
tegning	Plan 3 etg.	tegningsnr.	1004	indeks
Arkitektkontoret: BERNT HELÉN ARKITEKTER A/S NEDRE HAMBURGERMAU 7B 5018 BERGEN TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29 E-POST bern@helen-arkitekter.no				

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ark.nr. Dok.nr.  
**17 AUG 04 \* 0.0.4.0.8.0.9.6**  
 Kontor/Saksbeh.  
 Etet for byggesak og private planer

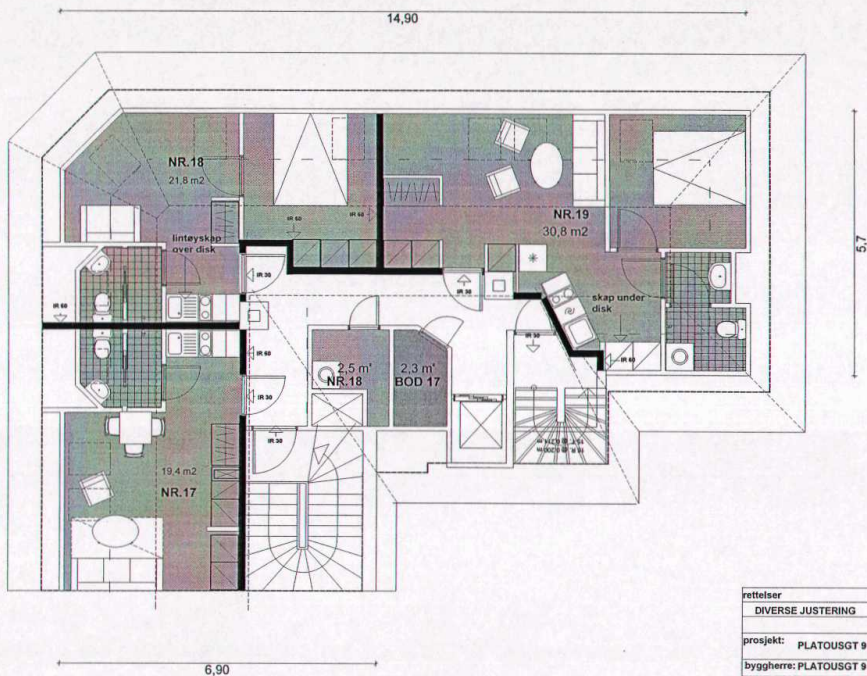


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE Bygging  
Ark. nr.

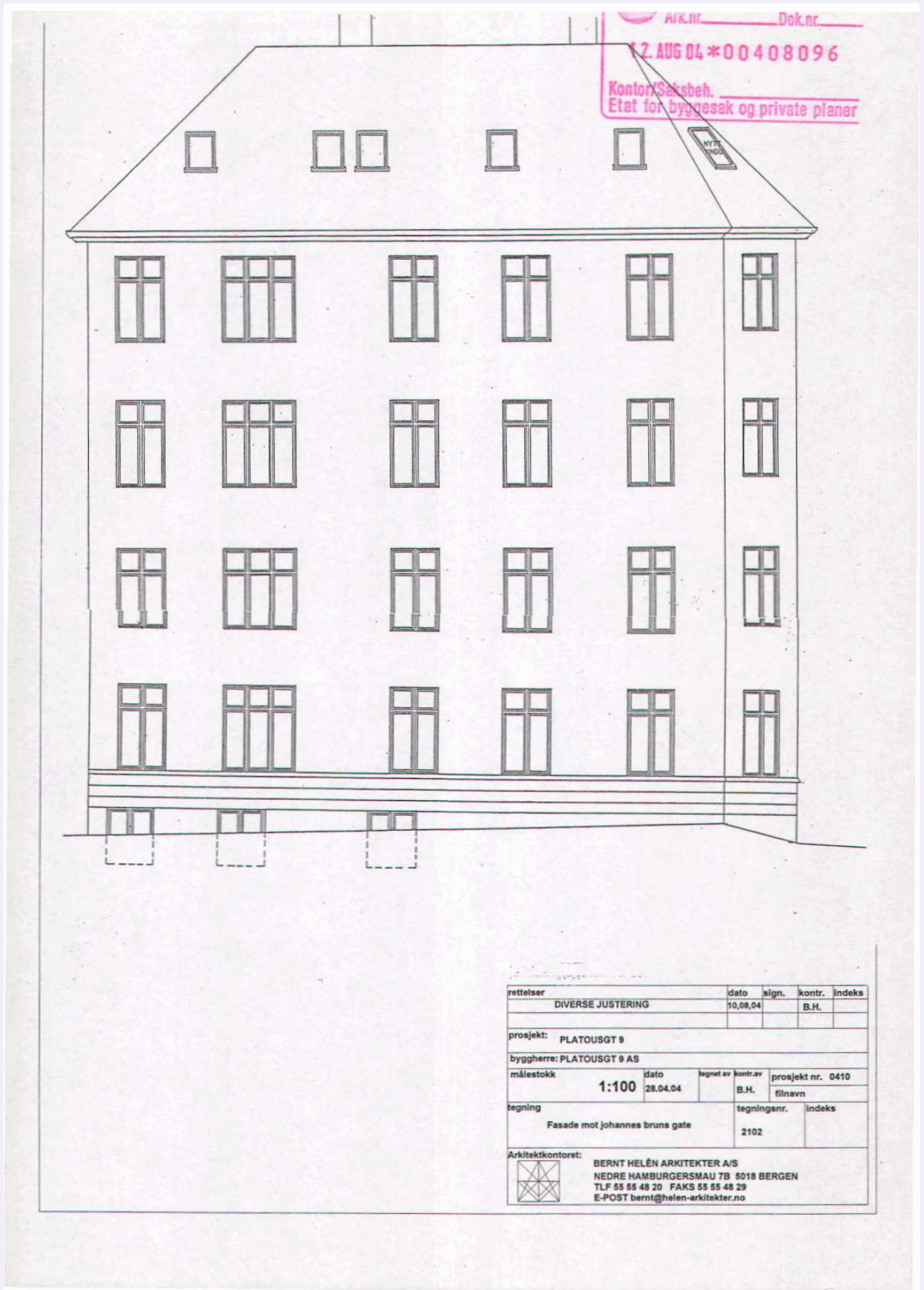
12. AUG 04 \*00408096

Kontor/Saksbeh.  
10.6 Etat for byggesak og private planer



rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks
DIVERSE JUSTERING	10.08.04		B.H.	
prosjekt: PLATOUSGT 9				
byggjerre: PLATOUSGT 9 AS				
målestokk	1:100	dato	tegnet av	kontr. av
		28.04.04	K.S	B.H.
			prosjekt nr.	0410
			filnavn	
tegning		tegningsnr.		indeks
Plan loft		1006		
Arkitektkontoret:				
 BERNT HELEN ARKITEKTER A/S NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29 E-POST bernt@helen-arkitekter.no				

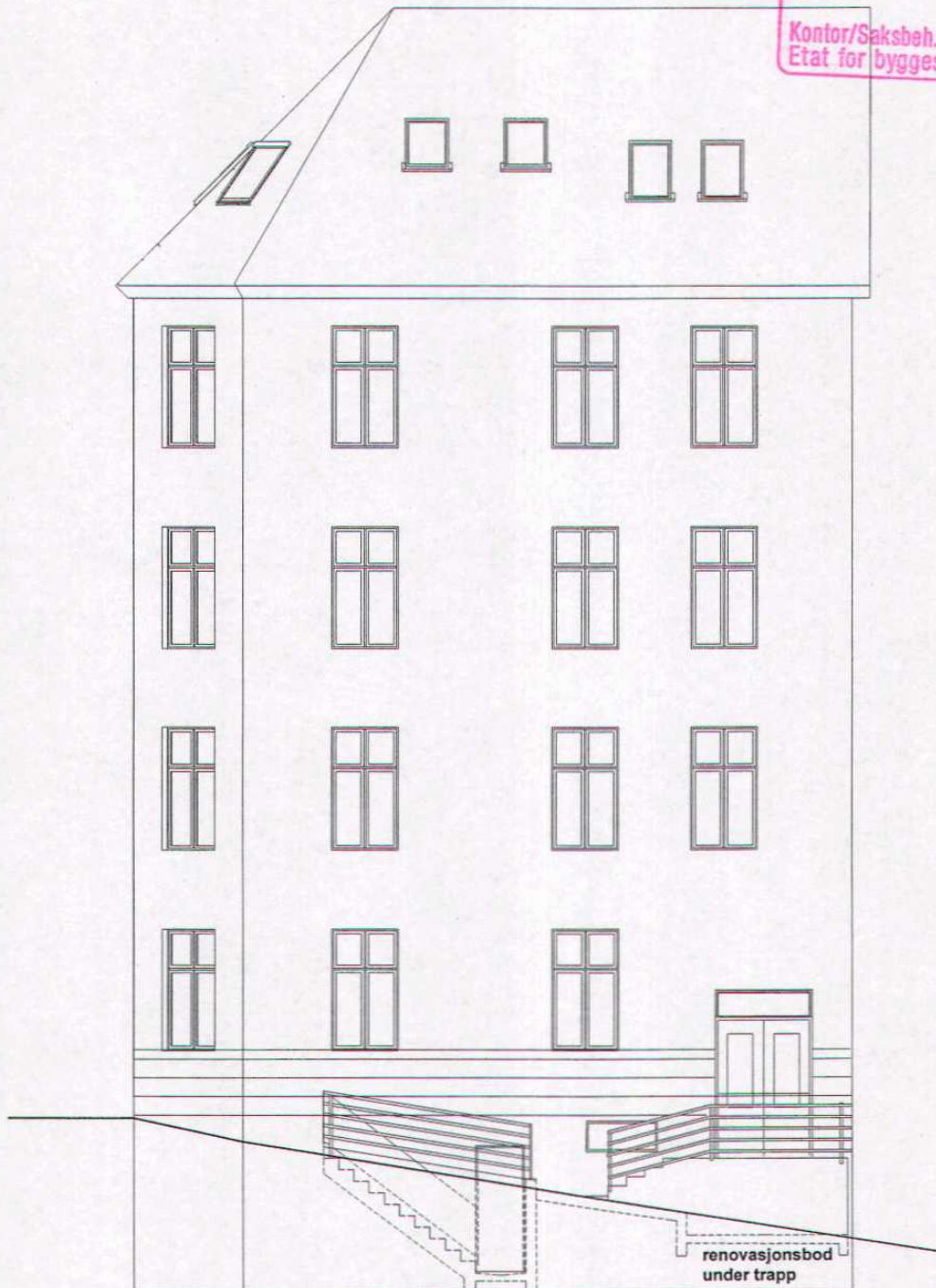
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks
DIVERSE JUSTERING	10.08.04		B.H.	
prosjekt: PLATOUSGT 9				
byggherre: PLATOUSGT 9 AS				
målestokk	dato	tegnet av	kontr.av	prosjekt nr.
1:100	28.04.04	B.H.		0410
tegning	tegningsnr.		indeks	
Fasade mot Johannes bruns gate	2102			
Arkitektkontoret:				
 BERNT HELÉN ARKITEKTER A/S NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29 E-POST bernt@helen-arkitekter.no				

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ark.nr. \_\_\_\_\_ Dok.nr. \_\_\_\_\_  
**12. AUG 04 \* 00408096**  
 Kontor/Saksbeh.  
 Etat for byggesak og private planer



rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks
DIVERSE JUSTERING	10.08.04		B.H.	
prosjekt: PLATOUSGT 9				
byggjerre: PLATOUSGT 9 AS				
målestokk	1:100	dato	tegnet av	kontr.av
		28.04.04	K.S	B.H.
tegning			prosjekt nr.	indeks
Fasade, inngang			0410	
			tegningsnr.	
			2101	
Arkitektkontoret:				
 BERNT HELÉN ARKITEKTER A/S NEDRE HAMBURERSMAU 7B 5018 BERGEN TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29 E-POST bernt@helen-arkitekter.no				



# Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

Bernt Helen Arkitekter A/S  
Nedre Hamburgersmau 7 B  
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200408096/8 RUBI	BYG – 5210	11.04.2005

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99

Eiendom	Gnr 164	Bnr 1347
Tiltakets adresse	Borgermester Platous Gate 9	
Tiltakets art	Ombygging Bolig	
Tiltakshaver	Platousgt 9 AS	

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 30.03.05.

I mottatt dokumentasjon er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

**Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.**

### Gjenstående arbeider:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.
- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

***Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200408096.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

Hans Frugård  
seksjonsleder

Kopi: Bergen brannvesen

Rune Birkeland  
saksbehandler

Saksnummer 200408096

1 av 1

# Vedlegg: Tillatelse i ett trinn

Bernt Helen Arkitekter A/S  
Nedre Hamburgersmau 7 B  
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200408096/36 DABE	NYBY-5210	21.04.2009

## TILLATELSE I ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93

Eiendom : Gnr 164 Bnr 1347  
Tiltakets adresse : Borgermester Platous gate 9  
Tiltakets art : Ombygging bolig/nybygg bod  
Tiltakshaver : Platousgt 9 AS

### Saken gjelder:

Saken gjelder søknad om endring i forhold til tidligere gitt tillatelse datert 12.08.04. Det ble søkt om blant annet oppføring av ny frittliggende bygning til 3 stk. boder. Tiltaket, som er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser med hensyn til utnyttelsesgraden, ble avslått i vedtak av 13.03.06 og den 29.03.06. Vedtakene ble påklaget og Komite for miljø og byutvikling fattet vedtak i møtet 30.08.07, sak 281-07, hvor klagen ble tatt til følge. Komiteen ga dispensasjon fra kommunedelplan sentrum og søknaden om boder i bakgården ble godkjent som omsøkt.

Den 19.11.07 ble det utstedt en rammetillatelse på vilkår for omsøkte bodbygg. Tillatelsen ble påklaget av Sameiet Johns. Bruns gate 6 ved brev datert 13.12.07. Fylkesmannen i Hordaland opphevet i sitt vedtak av 24.11.08 Komite for miljø og byutviklings vedtak av 30.08.07 og Etat for byggesak og private planers vedtak av 19.11.07. Fylkesmannen skriver i sitt vedtak at ved en fornyet behandling av saken må kommunen ta stilling til de anførsler som fremsettes av klager og ta stilling til plbl § 70, nr.2 i forhold til bodbyggets plassering.

### VEDTAK:

#### Dispensasjoner:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra Kommunedelplan Sentrum § 4.3 med hensyn til maksimalt bebygget areal.

#### Tiltaket:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 gis **rammetillatelse** til søknad mottatt bygningsmyndighetene 24.03.06 for innvendige endringer av kjelleretasje og oppføring av frittliggende bygning til 3 stk. utvendige boder.

# Vedlegg: Tillatelse i ett trinn

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter mottatt bygningsmyndighetene 24.03.06, 16.01.09, 28.01.09 og 29.01.09.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

## **Plassering i horisontalplanet:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr.2, 2.ledd, bokstav b godkjennes plasseringen i horisontalplanet som omsøkt.

## **Høydeplassering:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr.1 godkjennes høydeplasseringen som omsøkt.

## **Godkjenning av ansvarsrett:**

Arbeidene er utført og det er forutsatt ansvarsretter som angitt i tillatelse datert den 12.08.2004.

## **SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:**

### **Planstatus/dispensasjoner:**

Eiendommen er uregulert og er vist som boligområde i Kommunedelplan Sentrum. Tiltaket gis dispensasjon fra Kommunedelplan Sentrum med hensyn til maksimalt bebygget areal.

### **Nabovarsling:**

Søknaden om endring av tidligere gitt tillatelse er ikke nabovarslet slik det er det er forutsatt etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3. Denne mangel ved saksbehandlingen anses reparert med de opplysninger som er gitt til naboene av Fylkesmannen i Hordaland og i den tidligere behandlingen av saken i kommunen. Naboene anses tilstrekkelig informert om saken til å kunne ivareta egne interesser.

### **Utforming/tilpasning:**

Etter plan- og bygningsloven § 74 nr 2 skal bygningsmyndighetene se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Bestemmelsen har en viktig funksjon når det gjelder å sikre at det ved nyoppføringer og om/på- bygginger blir skapt byggverk som passer inn i forhold til omgivelsene og eksisterende bygningsmasse, slik at strøkets og/eller byggets helhetskarakter ikke blir ødelagt.

Tiltaket vurderes til å tilfredsstillende kravene til utforming slik disse fremkommer av plan- og bygningsloven § 74 nr.2.

### **Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:**

#### Dispensasjon fra Kommunedelplan Sentrum

Det vises til vedtak i Komite for miljø og byutvikling datert 30.08.07, sak 281-07

*"Fagetatens vedtak om avslag datert 29.03.06 oppheves.*

*Søknad om boder i bakgård godkjennes som omsøkt. Det gis dispensasjon fra kdp Sentrum § 4.3 jf pbl § 7 med hensyn til maksimalt bebygget areal.*

Saksnummer 200408096

Side 2 av 5

# Vedlegg: Tillatelse i ett trinn

*Etat for byggesak og private planer gis fullmakt til å utferdige tillatelse med eventuelle nødvendige vilkår.*

*Klagen tas med dette til følge."*

Fylkesmannen i Hordaland opphevet komiteens vedtak, men man vurderer forholdene slik at det ikke er endringer i den reguleringsmessige situasjon, eller andre forhold, som tilsier en annen vurdering enn den som ble gjort av komiteen i 2007. På denne bakgrunn gis nevnte dispensasjon på nytt.

## Vurdering av kravet til avstand fra nabogrense etter plan- og bygningslovens § 70, nr.2

Etter plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Det kan gjøres unntak fra krav om minsteavstand bla. ved oppføring av "garasje, uthus og lignende mindre bygning", jf. § 70 nr.2, 2.ledd, bokstav b).

Det er gitt nærmere retningslinjer for praktisering av bestemmelsen i rundskriv H-18/90 av 1.juli 1990, fra Kommunaldepartementet. I retningslinjene er det vist til at relevante forhold ved vurdering av plassering og høyde bla. vil være utsikts-, og lysforhold, naboer, omkringliggende miljø og brannsikring. Ved vurderingen vil ikke tiltakshavers ønsker ha like stor vekt som ved plassering av bygning i samsvar med § 70 nr. 1. Det kreves likevel ikke at det foreligger slike særlige grunner som § 7 gir anvisning på for å kunne godkjenne bygget plassert nærmere nabogrense enn minsteavstandkravet.

I denne saken ble det i klage datert 13.12.07, på tidligere gitte vedtak, anført at omsøkte tiltak vil stenge for rømningsvei.

Etter å ha studert innsendte dokumentasjon, og etter gjennomført besiktigelse den 17.04.09, er man av den oppfatning av omsøkte tiltak ikke vil forvanske brannsikringen for naboeiendommen, herunder rømningsvei ut til Nygårdsgaten. Man kan heller ikke se at andre hensyn bak § 70, nr.2 blir berørt på en slik måte at tiltakets plassering ikke kan godkjennes etter § 70, nr.2, 2.ledd, bokstav b).

### **Bortfall av tillatelse:**

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

### **Myndighet:**

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

### **Klageadgang:**

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Saksnummer 200408096

Side 3 av 5

# Vedlegg: Tillatelse i ett trinn

*Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200408096.*

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

Ulf Sæterdal  
Seksjonsleder

David Faulner Bendiksen  
Rådgiver

Kopi: Platousgt 9 AS, Fantoftveien 44, 5072 Bergen  
Sameiet Johs Brunsgt. 6, v/Gudmund Åsgård, Johannes Brunsgt 6, 5008 Bergen

Saksnummer 200408096

Side 4 av 5

## Vedlegg: Tillatelse i ett trinn

<b>Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak</b>	
<b>Klagerett</b> Fvl § 28	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
<b>Hvem kan det klages til</b> Fvl § 28	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
<b>Klagefrist</b> Fvl §§ 29, 30 og 31	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b> Fvl §§ 24 og 25	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
<b>Klagens innhold</b> Fvl § 32	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket</b> Fvl §§ 31 og 42	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
<b>Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning</b> Fvl § 11	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
<b>Kostnader ved klagen</b> Fvl § 36	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Saksnummer 200408096

Side 5 av 5





# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2711250418 / Erica Monsen, tlf. 48244429  
Borgermester Platous gate 9, 5008 Bergen  
Gnr. 164, bnr. 1347, snr. 19 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

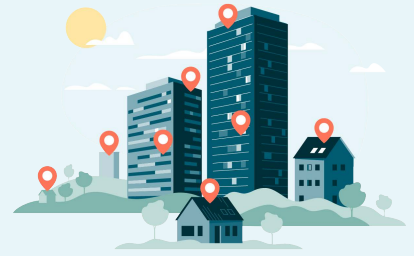
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Oppdragsnr: 2711250418  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.02.2026

**Benjamin Wigum**  
Eiendomsmegler

488 88 400  
benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken  
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no