Nabolagsprofil

Zetlitz' gate 9 - Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	9 min 0.8 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.2 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	18 min 1.6 km

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	9 min 0.8 km
Metis privatistskole 410 elever	11 min 0.9 km

Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

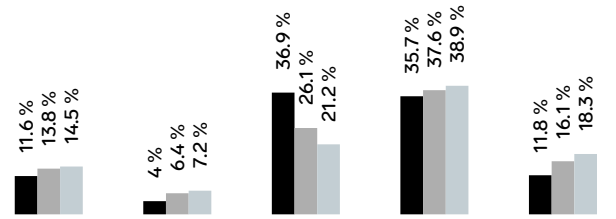
Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5... 70 barn	2 min 0.2 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Spilde Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Trafikk
Lite trafikk 85/100

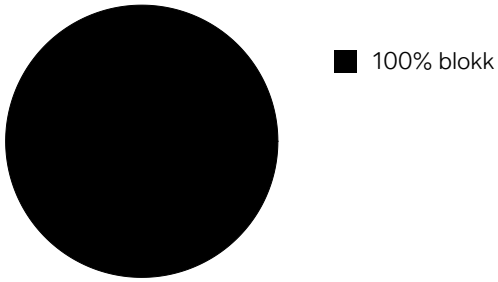
Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Møhlenpris idrettsplass Fotball, aktivitetshall	2 min 0.1 km
Vitalitetssenteret, idrettshall Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Sammen Vektertorget	9 min
NEXT Bergen	10 min

Boligmasse



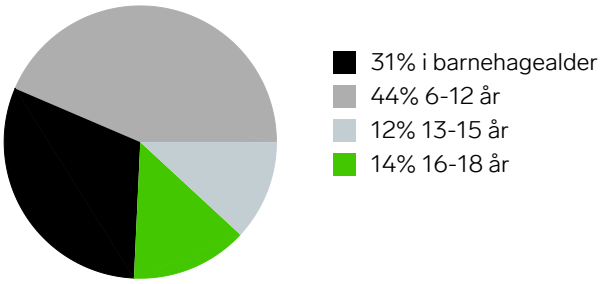
«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

Sitat fra en lokalkjent

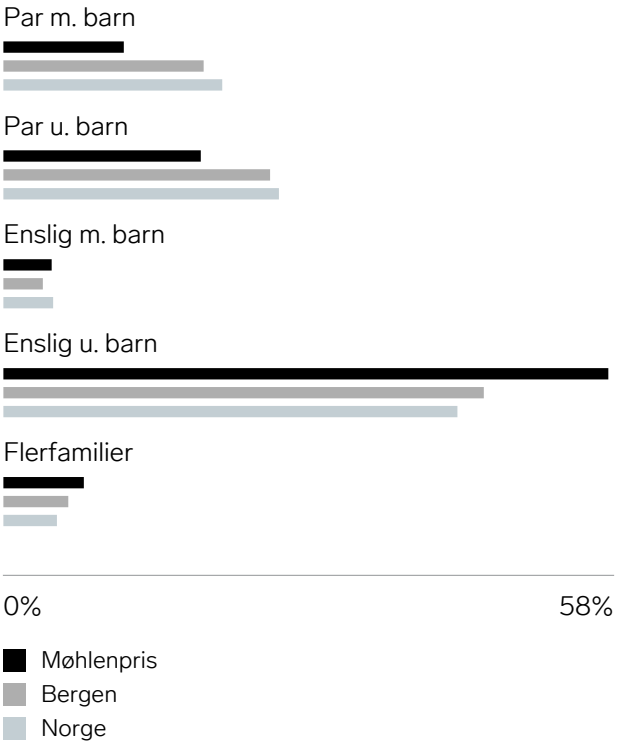
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	14 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

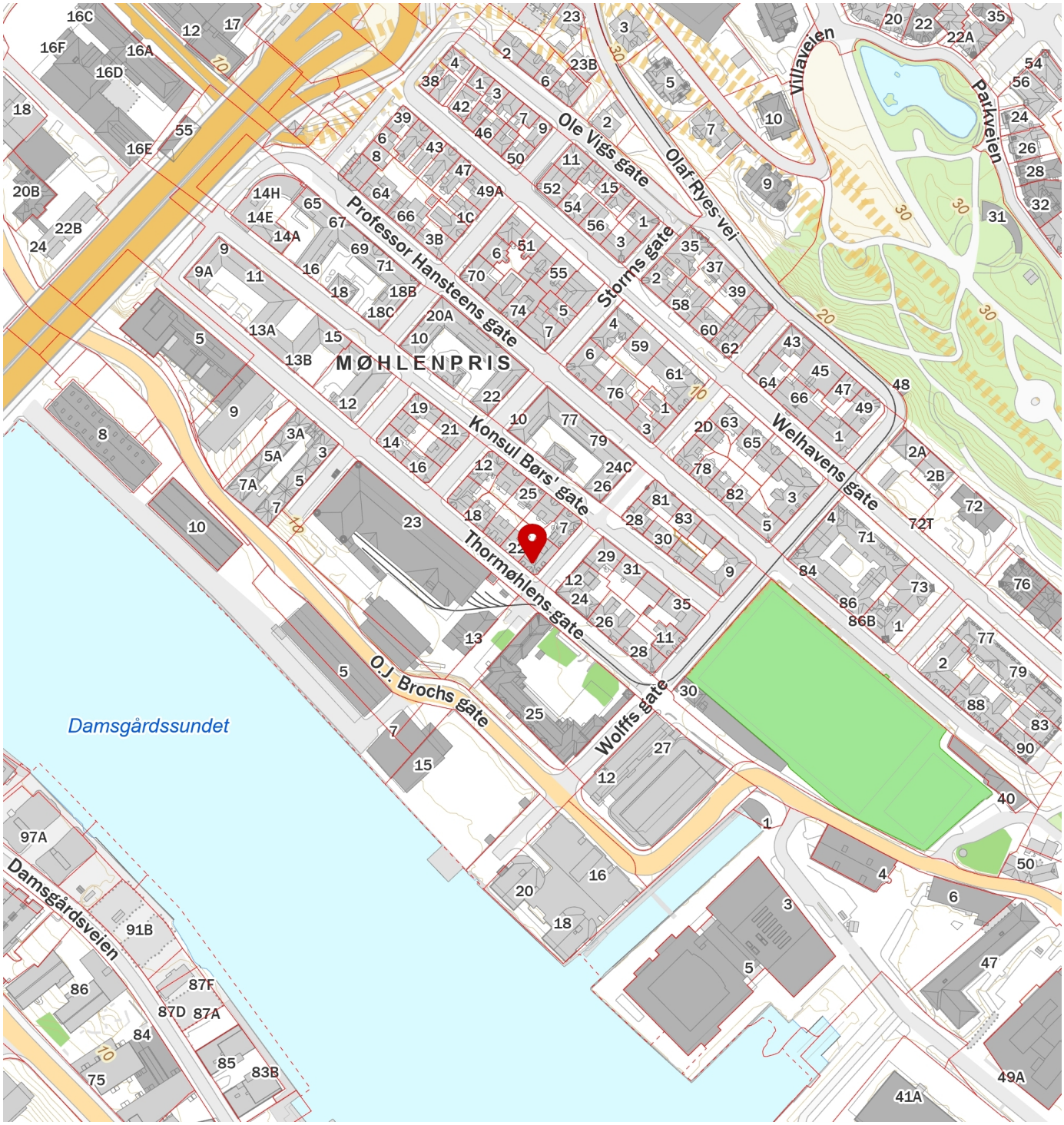


Sivilstand

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

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





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

Egenerklæring

Zetlitz' gate 9, 5006 BERGEN

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Zetlitz' gate 9	Zetlitz' gate 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd kontinuerlig i boligen fra vi kjøpte boligen i 2020 og fram til nå.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sætre, Otto Egil

Selger

Knarvik, Nina Therese

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde en mindre vannlekkasje på badet i forbindelse med montering av speilskap i desember 2020. Dette ble umiddelbart utbedret av Recover, i regi av forsikringsselskapet If, der sameiet har forsikret selve bygget.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Firmaet Recover byttet ut en del av et vannavløpsrør i veggen etter en liten lekkasje i 2020.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi byttet ut dusjvegger, speilskap og servant i 2020.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2006

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad ble pusset opp av tidligere eier i 2006. Vi har fått opplyst at det da ble støpt nytt gulv, og at bjelkelag ble sjekket og funnet i orden. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på om dette ble utført av faglærte eller ikke, da dette ikke var noe krav i 2006.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ifølge tidligere eier var der en lekkasje fra takterrassen i 2018. Det ble da utført tekking av terrasse, og ny membran ble lagt.
Ny tekking: Arna Tak og Industriservice AS
Nytt rekkverk + innerkledning: KL-bygg Osterøy, Helge Rød
Fjerning av pipe: Vestlandske Byggservice AS

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele byggets fasade ut mot veien er renovert og malt i november/desember 2025 av Bergen Bygg og Mur AS. Taket og skorstein på bygget har blitt vedlikeholdt av samme firma sommeren 2025.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Bygg og Mur AS.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ifølge tidligere eier: «Det har vært en del fukt i kjeller tidligere. Det ble montert vifte for ca 35 år siden. Luftavfukter ble installert for ca 12 år siden. Drenering og fuktsikring ble utført perioden høst 2017 / vinter 2018 i fbm at det ble anlagt bossug i gaten utenfor huset. Det ble meislet ut masser ned til 4,5 meters dybde og det førte til at husgrunnen ble drenert. I tillegg ble det støpt en solid forstøtning mot dette hullet og grunnmuren ble pusset langs Zetlitz gate, rundt hjørnet og langs Thormøhlensgate. I hele dette området ble det fylt på med drenerende masser. Dermed er 2/3 av husgrunnen tettet mot sør/sørvest og kjeller er betydelig forbedret ang fukt. Hele kjelleområdet under seksjon 1 er helt tørr og problemfri»

Vi byttet ut avfukteren med en ny, mer moderne modell I 2022, levert av firmaet F-Tech. I 2023 forlenget samme firma en av luftekanalen pga midlertidige forhøyede fuktverdier i kjeller.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ja, som beskrevet over.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifølge tidligere eier: «Drenering og fuktsikring ble utført perioden høst 2017 / vinter 2018 i fbm at det ble anlagt bossug i gaten utenfor huset. Det ble meislet ut masser ned til 4,5 meters dybde og det førte til at husgrunnen ble drenert. I tillegg ble det støpt en solid forstøtning mot dette hullet og grunnmuren ble pusset langs Zetlitz gate, rundt hjørnet og langs Thormøhlensgate. I hele dette området ble det fylt på med drenerende masser. Dermed er 2/3 av husgrunnen tettet mot sør/sørvest og kjeller er betydelig forbedret ang fukt. Hele kjellerområdet under seksjon 1 er helt tørr og problemfri».

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av Bergen Kommune

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde varmgang i ledning til en lampe under et av kjøkkenskapene våre, som ble ordnet av elektriker fra FN elektro i november 2023. Foruten dette har vi ikke hatt noen problemer.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Samtidig som vi fikk skiftet ut lampen under kjøkkenskapet, skiftet vi også ut termostaten til varmekablene i baderomsgulvet, da denne ikke fungerte optimalt. Dette ble også utført av FN Elektro i november 2023.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FN Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi hadde en mindre vannlekkasje på badet i forbindelse med montering av speilskap i desember 2020, da en skrue laget et lite hull i et vannavløpsrør. Dette ble umiddelbart utbedret av Recover, i regi av forsikringsselskapet If, der sameiet har forsikret selve bygget. De byttet da ut en del av røret, og tørket opp det lille som hadde vært av lekkasje med byggtørker.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Vi har en liten sprekk i veggen over dør fra gang til stue.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ifølge tidligere eier ble det skiftet sotluke i kjeller i mai 2019 da den gamle ikke lot seg lukke.
Sprekker og løs murpuss på pipe mot nabobygg ble utbedret av Bergen Bygg og Mur AS sommeren 2025, i forbindelse med vedlikehold av tak.
Ingen andre problemer som vi vet om. Kommunen hadde brannteknisk inspeksjon 25. februar i år, og hadde ingenting å utsette.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Våren 2023 hadde vi besøk av Anticimex pga funn av stripet borebille i felles kjeller. De målte fukt i treverket utvalgte steder. På grunn av dette forlenget F-Tech en av luftekanalene til den nye avfukteren inn mot felles vedbod.

Naboene i 3. etasje har sett noen få enkelttilfeller av sølvkre. Hverken vi eller naboene i de to andre enhetene har observert noen i våre seksjoner eller i fellesareal.

Vi hadde litt maur utenfor ene stuevinduet sommeren 2024, men ingenting innvendig i leiligheten.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45005063

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nina Therese Knarvik	**2026-03-09**	**Otto Egil Sætre**	**2026-03-09**

Identification

Nina Therese Knarvik

Identification

Otto Egil Sætre

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nina Therese Knarvik	09/03-2026 12:10:30	BankID OIDC High
Otto Egil Sætre	09/03-2026 11:45:13	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Zetlitz' gate 9, 5006 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 413, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2582 **Eiendomsverdi ref nr:** WB5297

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i bygård - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i betong.

Opplysninger fra tidligere egenerklæringsskjema:
Det ble utført dreneringsarbeid i 2017/2018. Ifølge forrige eier: "det har vært en del fukt i kjeller tidligere. Det ble montert vifte for ca 30 år siden. Drenering og fuktsikring ble utført perioden høst2017/vinter2018 i fbm at det ble anlagt bossug i gaten utenfor huset. Det ble meislet ut masser ned til 4,5 meter dybde og det førte til at husgrunnen ble drenert. I tillegg ble det støpt en solid forstøtning mot dette hullet og grunnmuren ble pusset langs Zetlitz gate, rundt hjørne og langs Thormøllensgate. I hele dette området ble det fylt på med drenerende masser. Dermed er 2/3 av husgrunnen tettet mot sør/vest og kjeller betydelig forbedret ang fukt.

Det ble montert F-Tech avfukter i u-etg i juli 2022.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påmontert på innside med bindingsverk og platekledning. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Fasade mot sør og fasade mot vest ble oppusset og malt i 2025. Arbeidet ble utført av Bergen Bygg og Mur AS. Fasaden mot bakgård ble ikke berørt. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Felles takterrasse:
Det var en lekkasje fra takterrassen i 2018. Det ble da utført tekking av terrasse, og ny membran ble lagt. Ny tekking: Arna Tak og Industriservice AS. Nytt rekkverk + innerkledning: KL-bygg Osterøy, Helge Rød. Fjerning av pipe: Vestlandske Byggservice AS.

Taktekking:
Valmtak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Taktekking er fra 1986. Taket ble kontrollert, vasket og beslag ble malt i 2025. Arbeidet ble utført av Bergen Bygg og Mur AS. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel.
Himling: Malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Alle vegger + vinduskarmer ble malt i 2020, unntatt på soverom 2. Det er flikkmalt i 2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe og innebygde overskap på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 2008. Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendige dører:
Profilert tredør, furu fyllingsdører (hvitmalte). To innerdører med glassfelt.

Innerdørene ble skiftet i 1986, unntatt innerdør til hovedsoverom. Furu fyllingsdører ble malt i 2020 og påmontert nye dørhåndtak.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, overskap, toalett, dusjvegger i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Eksisterende vannrør ble ikke berørt under modernisering. Ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning og nye dusjvegger ble montert i 2020.

KJØKKEN Gå til side

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 21,2 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt strie/malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre glassfronter. Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Miele). Fra 2020.

Beskrivelse av eiendommen

- Platetopp (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet er eldre, men funksjonelt. Kjøkkenfronter ble malt i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i felles bod i u-etg. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 1986. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra 1986.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går inni ventilasjonskanal. Ellers er det kun luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg/sikringer fra 1986.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter til bad.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.

Hovedsikring på 32 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i u-etg.

Ny strømmåler i november 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad. Ny termostat i 2023.
Fire vegghengte panelovner (av nyere årgang).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i bygård

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

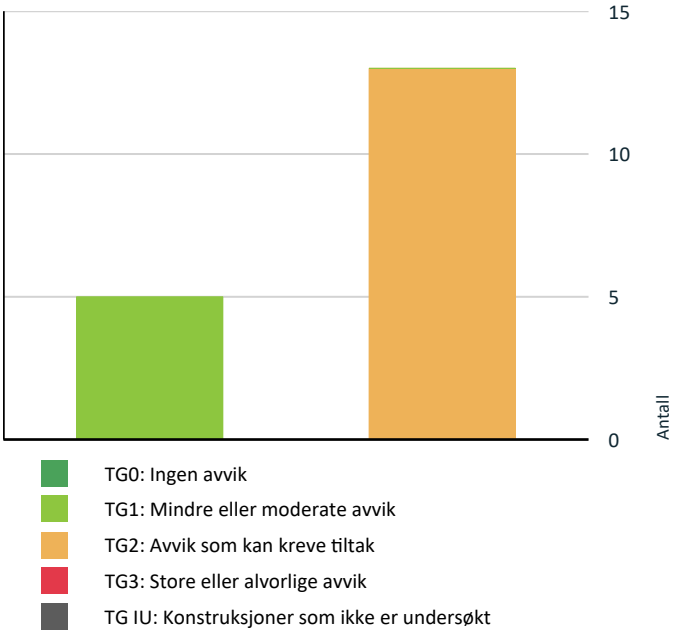
ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD



Byggeår
1909

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0101.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold. Fasade mot bakgård har flere riss/sprekker og bør vedlikeholdes.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene ble skiftet i 1986. Enkelte isolerglass har vært skiftet v/behov.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte isolerglass er punkterte og bør skiftes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Punktert isolerglass.



Punktert isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad. Dørtelefon i entre/gang.
Ytterdør kjøkken: Malt tredør med felt av isolerglass. Glassfelt over dør.

Dørene ble skiftet i 1986. Isolerglass i ytterdør på kjøkken ble skiftet i 1996.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør er ikke klassifisert som en brann/lyddør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.
Ytterdør bør skiftes til en brann/lyddør v/ en eventuell utskiftning.

Det anbefales å montere ytterdør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid.
Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Dørtelefon i entre/gang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel.
Himling: Malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Alle vegger + vinduskarmer ble malt i 2020, unntatt på soverom 2. Det er flikkmalt i 2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe og innebygde overskap på hovedsoverom.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Parkett har en del bruksmerker pga alder, men ingen sprekker.
Enkelte fliser på badegulv har noen småmerker.
Liten sprekk i veggen over dørkarm i gangen.
Kjøkkenet er av eldre dato, og har bruksslitasje, men fungerer godt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper. Det er ujevne overflater noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Ujevne overflater bør sparkles/males v/ behov.



Slitasje/striper i parkettgulv i entre/gang.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue.

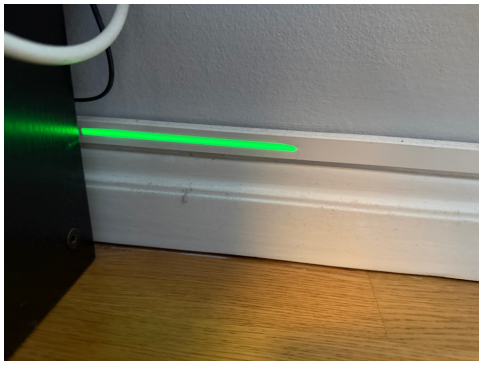


Ujevn overflate i entre/gang.

Tilstandsrapport



Ujevn overflate i entre/gang.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille. Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 2008.
Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er sameiets felles ansvar.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted. Sist tilsyn var i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert tredør, furu fyllingsdører (hvitmalte). To innerdører med glassfelt.

Innerdørene ble skiftet i 1986, unntatt innerdør til hovedsoverom. Furu fyllingsdører ble malt i 2020 og påmontert nye dørhåndtak.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres litt, om mulig.

VÅTROM

1-ETG > BAD (5,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, overskap, toalett, dusjvegger i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Eksisterende vannrør ble ikke berørt under modernisering. Ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning og nye dusjvegger ble montert i 2020.

1-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Riss i flisefuger i dusjsone.

1-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, overskap, toalett, dusjvegger i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

1-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i spisestue/kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,1 % ved en temperatur på 19,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

1-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (21,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 21,2 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt strie/malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre glassfronter. Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Miele). Fra 2020.
- Platetopp (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet er eldre, men funksjonelt. Kjøkkenfronter ble malt i 2020. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

1-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (21,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Miele. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg.

Vannrørene er fra 1986.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Felles stoppekran:
Selv om eldre bygninger ofte har en felles hovedstoppekran, bør det installeres en egen stoppekran i leiligheten dersom det lar seg gjøre.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Felles hovedstoppekran i u-etg.



Irr på kobberrør i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra 1986.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går inni ventilasjonskanal. Ellers er det kun luftemulighet v/åpning av vinduer.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres noen ventiler i yttervegger, ev. romventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i felles bod i u-etg. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 1986. Produsent: Oso Hotwater.

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

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



Varmtvannstank i felles bod i u-etg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg/sikringer fra 1986.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter til bad.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.

Hovedsikring på 32 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i u-etg.

Ny strømmåler i november 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad. Ny termostat i 2023.
Fire vegghengte panelovner (av nyere årgang).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Såvidt vi vet ble alt skiftet ut da bygården ble totalrenovert i 1986.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Vi har byttet ut en lampe pga varmgang og termostat til varmekabler i badegulv, som ikke fungerte tilfredsstillende, utført av FN elektro november 2023. Dette har vi samsvarserklæring på.

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

Tilstandsrapport

Ja

Opplysninger fra eier: Vi flyttet inn i desember 2020, og vet ikke hva som er gjort før det.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier: Vi ha ikke hatt noe tilsyn de 5 årene vi har bodd her.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Opplysninger fra eier: Vi har ikke hatt noen problemer med dette.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Opplysninger fra eier: Vi hadde varmgang i ledning en lampe under et av kjøkkenskapene våre, som ble ordnet av elektriker fra FN elektro i november 2023. Foruten dette har vi ikke hatt noen problemer.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

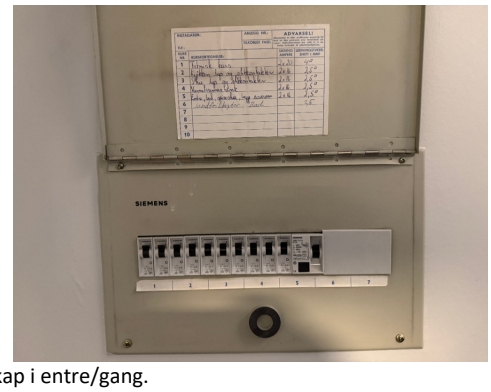
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre/gang.


Strømmåler i felles målerskap i u-etg.


Hovedsikringer i felles sikringsskap i u-etg.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vedr. branncelleinndeling eldre boliger:
En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet, men det vil heller ikke utløse noe krav til utbedring så lenge det er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert brannskille mellom leilighetene og felles trappeoppgang. For å tilfredstille dagens krav, ved eventuell seksjonering vil dette medføre betydelige utgifter.

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.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (gjelder rekkverk på felles takterrasse).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dersom det oppstår brann tilløp i en eldre bolig vil brannen spre seg raskere når det er avvik i brancelleinndelingen.

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

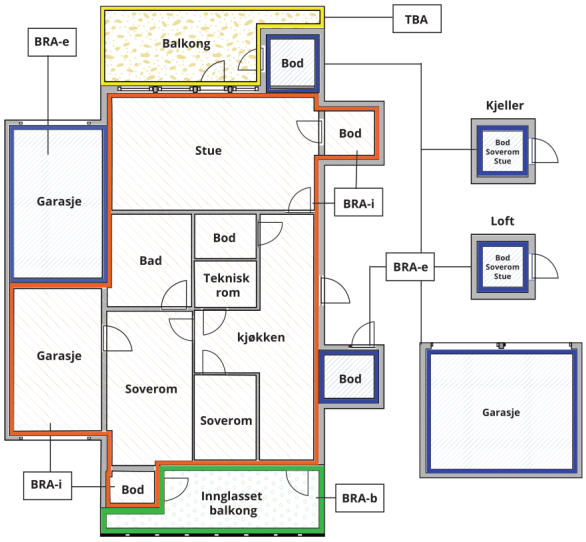
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bygård

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		9		9	
1-etg	81			81	
Loft-etg		3		3	
SUM	**81**	**12**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (5,3 m²), ekstern bod 2 (3,2 m²)	
1-etg	Entré/gang (5,1 m²), bad (5,2 m²), soverom (14,5 m²), soverom 2 (7,6 m²), stue (21,5 m²), spisestue/kjøkken (21,2 m²)		
Loft-etg		Ekstern bod (3,3 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,4 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,79 m - 2,82 m.

Eksterne boder.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg på 3,2 m² og 5,3 m² og en bod i loft-etg på 3,3 m² (gulvareal: 4,5 m²).
Eksterne boder er gitterboder som ligger i felles bodareal. Eksterne boder er inkludert i BRA-e.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023: Lampe under ene kjøkkenskapet ble skiftet ut pga varmgang i ledning. Utført av FN Elektro.
2023: Defekt termostat til varmekabler i badegulv ble byttet ut. Utført av FN Elektro.
2026: Lampe under ene kjøkkenskapet ble skiftet ut pga alder. Utført i privat regi.
2026: Taklampe på bad ble skiftet ut pga alder. Utført i privat regi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Otto Egil Sætre	Kunde
	Nina Therese Knarvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	413	0	1	202.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Zetlitz' gate 9

Hjemmelshaver
Nina Therese Knarvik & Otto Egil Sætre

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 1898 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer og div drift av sameiet.

Det er en vaskeordning der man betaler inn 500,- pr. beboer i enhet årlig, og at den som vasker trapp (annenhver uke) får utbetalt 225,- pr. vask.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Zetlitz gate 9	Internt i sameiet	912721450

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde på Møhlenpris.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Solheimslien og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med bygårder.

Gangavstand til Bergen Sentrum alle fasiliteter/servicetilbud, samt noen dagligvarebutikker i nærområde.
Møhlenpris Skole i umiddelbar nærhet. Kort vei til skoler som bla Universitetet (UIB), Handelshøyskolen BI, Fagskolen i Hordaland, Amalie Skrams Videregående skole, Bergen Katedralskole, Metis Videregående skole, St. Paul Skole, Christi Krybbe skole og Bergen Private Gymnas mm.
Kort vei til parkområde, Akvariet og Nordnes Sjøbad. Badestrand i nærområde v/ Marineholmen.
Gode turmuligheter i byfjellene og Løvstakken.

Møhlenpris:
Møhlenpris, tidligere kalt Vestre Sydnes, er et strøk i Bergen sentrum, fra Nygårdshøydens vestlige skråning i øst til Damsgårdssundet i vest. Puddefjordsbroen passerer over Møhlenpris. Strøket er navngitt etter Jørgen Thor Møhlen som anla en del industri der på 1600-tallet: først trankokeri, senere også reperbane, saltkokeri, såpekokeri, oljemølle og tønnemakeri. Dette gjorde at en liten forstad vokste frem i området. I 1877 ble Møhlenpris innlemmet i Bergen. Grensene går i linje fra Gamle Nygårdsbroen, langs Puddefjordstranden til Klubben i Dokken (nå innerst på Dokkeskjærskaien), opp gjennom Industrihuset, Møhlenprisbakken til Joachim Frieles gate og videre langs Nygårdshøydens vestside (Nygårds grense) tilbake til utgangspunktet. Møhlenpris omfattes av de fem grunnkretsene Tullins gate, Storms gate, Møhlenpris, Marineholmen og Nygårdsparken (bebyggelsen, men ikke selve parken som hører til strøket Nygård). Arealet i de fem grunnkretsene (inklusive parken) er på 0,32 km² hvorav 0,01 km² er ferskvann. Møhlenpris ble administrativt innlemmet i Bergen i 1877. Strøket grenser til Sydnes i nord og til Nygård i øst. I vest går Puddefjordsbroen over til Gyldenpris, og i sør går Nygårdsbroen over til Solheim.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (15780000). Formål: Bolig.
Planid: 15780000.
Saksnr: 1997/3814, 2020/4102.
Planens navn: BERGENHUS. KDP SENTRUM.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 10.12.2001.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 47,6 m² i h.h.t sameiebrøk.
Hele tomten består av bygningsmasse og bakplass.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 8/34.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1912/900448-1/106 08.11.1912 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 164 BNR: 413
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Zetlitz gate 9 består av til sammen 4 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles takterrasse på 12,2 m² med gode solforhold.
Felles bod, felles kjellerrom og felles vaskekjeller i u-etg hvor egen vaskemaskin kan benyttes.
Bygningen ble renovert og seksjonert i 1986.
Styreleder i sameiet: Hanne Tangstad.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 912 721 450.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Zetlitz gate 9.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 9. mars 2017.
Stiftelsesdato: 20. november 1986.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Forsikring med polisenr SP0000468375.14.1.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra sameiet		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport og tidligere egenerklæringsskjema		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Faktura fra el.firma		Lagret	Innhentet		Nei
Info fra sameiet		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WB5297

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sundh. komm. J-Nr. 657/09

Løbe No. 11.

Stadskonduktøren J-Nr. 1032/08

Bygningsinspekt. J. No. 1427/1909.

Færdigattest

for No. 9 Zetlitz gate

Herved attesteres, at det i Bygningsanmeldelse fra A/S Nöhlmanns byggeselskap av 1908 som Bygherre og Arkitekt Aburn som Bygmester den 13/3 - 1909 anmeldte og den 11/5 - 1909 approberede Byggeforetagende er færdigt overensstemmende med Bygningsloven — og at de til Dato opførte:

Skorstenspiber .....

Lodpiber 5

Ildsteder: i Kjælderen 1 Kamin, 1 strykerom

— i 1ste Etage 2 — 7 rom, 1 gasbadeom

— i 2den » 2 — 7 — 1 —

— i 3die » .....

— i 4de » .....

— i 5te » .....

— paa Loftet 2 Kaminer 5 rom 1 gasbadeom

2 etages grundmuret vaaningshus

(Jfr. tilsyneladende deklaration av 19/9 - 09)

ere lovlige.

Bergen den 16de December 1909

M. Trotzig

Bygningsinspektør.

Oversendes i Henhold til Bygningslovens § 31.9 Bergens Sundhedskommissions Formand til Erklæring om, hvorvidt Bygningen med Tilbehør er i Overensstemmelse med Sundhedsforskrifterne saaledes, at Bygningen kan tages i Brug.

Bergen den 16de dec. 1909

Stadskonduktør.

Tilbagesendes Stadskonduktøren.

Ifølge meddelelse fra Vand- og Kloakvæsenet er ledningerne i huset prøvet og godkjendt.
Gruben på gårdspladsen tilfredsstiller imidlertid ikke de opstillede krav. Den kan kun godkjendes, dersom der anvendes desinfektion med brændt kalk.

Bergen den 14 januar 1910

Sundhedskommissionens Formand.

~~Da~~ Bygningen ~~ogsaa er i Overensstemmelse med Sundhedsvedtægterne~~, kan ~~den~~ tages i Brug, forudsat at gruben desinficeres med brændt kalk, saaledes som Sundhedskommissionen til enhver tid maatte bestemme.

Bergen den 17de januar 1910

Stadskonduktør.

Afgm: 67/10.

Løbe No.

Stadskondukteren J.No. 333/1910

Sundh. komm. J-Nr. 193/10

Bygningskommiss. J.No. 266/1910

Færdigattest

for No. ~~13~~ 7 Zedlitz gate

Herved attesteres, at det i Bygningsanmeldelse fra Gs. Målselvpris byggeselskap av 1908 som Bygherre og arkitekt Munk som Bygmester den 13/3-1909 anmeldte og den 11/5-1909 approberede Byggeforetagende er færdigt overensstemmende med Bygningsloven — og at de til Dato opførte:

Skorstenspiber .....

Lodpiber 4

Ildsteder: i Kjælderen 1 vaskekomfur, 1 skrivekomf

— i 1ste Etage 2 Komfurer, 7 ovne bad

— i 2den » 2 —"— 7 —"— —"—

— i 3die » .....

— i 4de » .....

— i 5te » .....

— paa Loftet 2 Komfurer 5 ovne bad

2 etages grundmuret bygning

ere lovlige. (cfr. tinglest deklaration av 29/3 1910)

Bergen den 5 te April 1910

Alb. Fosmark

Bygningsinspektør.

Oversendes i Henhold til Bygningslovens § 31.9 Bergens Sundhedskommissions Formand til Erklæring om, hvorvidt Bygningen med Tilbehør er i Overensstemmelse med Sundhedsforskrifterne saaledes, at Bygningen kan tages i Brug.

Bergen den 5te april 1910

Stadskonduktør.

Tilbagesendes Stadskonduktøren. Da Vand- og Klokvæsent har prøvet og godkjendt Rørlægger arbeidet, er der fra Sundhedsvæsenets Side intet at bemærke.

Bergen den 28de April 1910

Sundhedskommissionens Formand.

Da Bygningen ogsaa er i Overensstemmelse med Sundhedsvedtægterne, kan den tages i Brug.

Bergen den 29de opnæ 1910

Stadskonduktør.

Vedtekter for Sameiet Zetlitzgate 9

§ 1 Navn:

Sameiets navn er ”Sameiet Zetlitzgate 9”. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring av 19.nov 1986, tinglyst 20.nov 1986.

Sameiets formål er å forvalte eiendommen til beste for sameierne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, styreinstruks og vedtak på sameiermøte.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av fire eierseksjoner i eiendommen Gnr 164 bnr 413 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til å bruke den, eventuelt de bruksenheter, som vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) samt flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene består av boder på loft og i kjeller samt fellesarealer på loft og i kjeller og takterrasse. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver av eierseksjonene. Boder på loft og i kjeller er fastsatt etter samme brøk på volum og inngår i hoveddelens bruksareal.
Eierseksjonenes sameiebrøk fordeles slik:
Seksjon nr 1: 1.etg hjørneleilighet utgjør en 8/34-part av hele sameiet.
Seksjon nr 2: 2.etg hjørneleilighet utgjør en 8/34-part av hele sameiet.
Seksjon nr 3: 3.etg hjørneleilighet utgjør en 9/34-part av hele sameiet.
Seksjon nr 4: 1. og 2.etg motsatt side utgjør en 9/34-part av hele sameiet.
Fellesarealer på loft og i kjeller samt takterrasse og bakgård, inngår ikke i den enkelte bruksenhets bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, etasjeskiller og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gang og nevnte fellesarealer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til de enkelte bruksenheters avgreiningspunkt og elektrisitet fram til den enkelte bruksenhets sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3 Anvendelse

De bruksenheter som i følge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, skal kun benyttes til boligformål.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Sameiermøtet kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten

til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o. l. Dette gjelder både bruksenhetenes hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, antenner og lignende kan kun settes opp etter forutgående samtykke fra sameiermøtet.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Se dog dispensasjon fra rådighetsinnskrenkninger tinglyst 20.nov 1986. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner både hoveddel eller tilleggsdel, skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameierne har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede. Forretningsfører og revisor har rett til å delta med forslags og talerett. Sameiers ektefelle, samboer og eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående.
Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av april hvert år. Styreleder skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet. Styreleder innkaller skriftlig/på digital plattform med minst en ukes høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet samt inneholde en oversikt over saker som skal behandles på møtet.
Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal seinest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst to av sameierne finner det nødvendig eller fremsetter skriftlig krav om det. Styreleder innkaller med minst tre dagers høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr § 6.

§8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtekter eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygget eller tomten som etter forholdene i sameiet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum.
h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9) Styret

Alle medlemmer i sameiet utgjør styret.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder og et annet medlem av sameiet kan ved signatur forplikte sameiet når det gjelder sameiernes felles plikter og rettigheter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10) Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§11 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og innsiden og utsiden av bruksenhetens vinduer.

§12 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal lages årlige vedlikeholdsavtaler som besluttes på det ordinære sameiermøtet.

§13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:
a) Eiendomsforsikring
b) Lys og annen behov for elektrisitet til drift av fellesanlegget
c) Kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer og bygning.
d) Evt kostnader til regnskap og revisjon

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett og avsetning til fremtidig vedlikehold og standardheving.

§14) Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen første virkedag etter den 15. i hver måned innbetale sin andel til dekning av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av

sameiermøtet og skal dekke årlige løpende driftskostnader samt avsetning til fremtidig vedlikehold og standardheving.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.
Størrelsen av den enkelte seksjons felleskostnader beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor brøken står i forhold til seksjonens størrelse (areal) i henhold til spesifikasjonen i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

§15) Ansvar utad

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§16) Regnskap

Sameiet skal ha ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§17) Revisjon

Sameiet kan velge revisor blant sameierne.

§18) Forsikring

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

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§19) Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr Eierseksjonsloven §25.

§20) Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret eller sameiermøtet pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret eller de øvrige sameiere rett til å kreve seksjonen solgt. 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 eller sameiermøtet kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap13.

§21) Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Husordensregler for sameiet Zetlitz' gate 9.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde nedenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjenanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon jfr.§ 20 i vedtektene

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne og rene for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Det er ikke tillatt å oppbevare sterkt brennbart materiale i boder, som drivstoff eller propan (gass til grill).
- Av brannvernhensyn bør man unngå bruk av vaskemaskin og tørketrommel i fellesområder etter kl. 23.00.
- Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Skadedyrbekjempelse i fellesområder tas på sameiets regning.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Det må heller ikke kastes ned ting eller løse gjenstander fra balkong eller vinduer.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal.
- Det skal lages lister for trappevask som den enkelte beboer skal følge.
- Fellesarealer skal som hovedregel holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, hvis ikke annet er avtalt øvrige sameiere
- Det er ikke tillatt å sette møbler eller lignende utenfor egen gatedør eller i fellesrom og ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann. Branntrapp skal holdes fri for personlige gjenstander som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Av samme grunn er det heller heller ikke tillatt å mate fugler på området mot bakgården
- Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
- Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra vindu/balkong slik at naboens eiendom forsøples. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, vekk i fra område når de forlater stedet. Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
- Styret skal varsles umiddelbart ved innbrudd, og ved tap av nøkler. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låse sylinder skiftes for aktuelle sameiers regning.
- Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

4.1 Området som grenser til Bergen kommune (gaten)

I følge Politivedtektene for Bergen kommune (paragraf 16 og 17) har sameiet som huseier plikt til å rydde snø på fortau. Vi har også plikt til å strø utenfor eiendommen når det er glatt.

- Hovedansvar for snåmåking og strøing tilfaller den som har vaskeuke i perioden (se vaskelister).
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (f.eks juletrær) utenfor døren

5. Dugnad
Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

Ved arbeid på fellesområder utenom dugnad som maling, snekring etc. kan beboer tilståes et vederlag på 100 kroner timen. Arbeidet skal være utført i samråd med styret.

6. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av sameiermøte med alminnelig flertall.

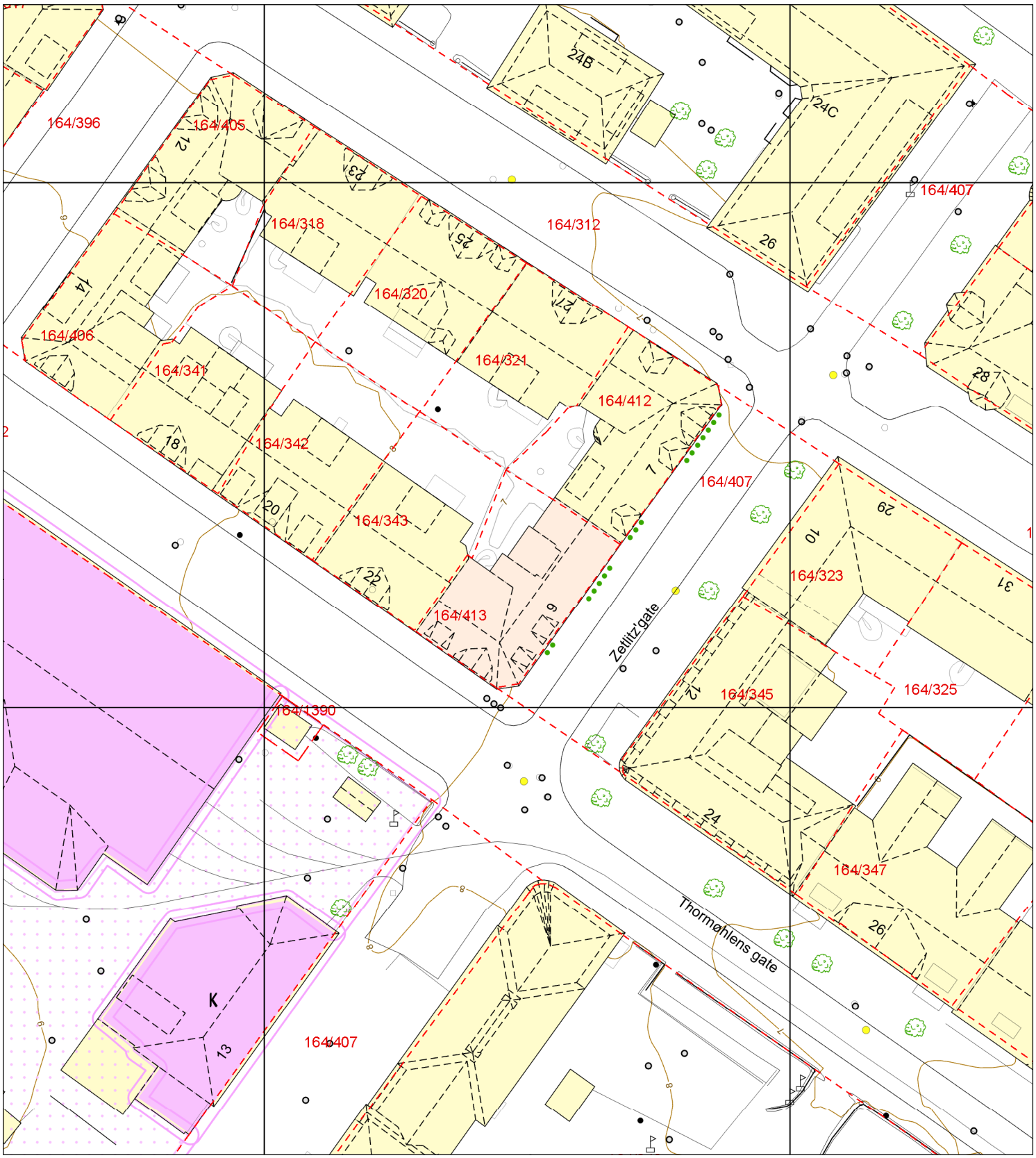
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/413/0/1
Adresse: <adresse>

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/413/0/0
Utlistet 16. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260973954	Grunneiendom	0	Ja	202,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2015	201222881	< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63090000	2012 - Gate med fortau	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	3	190930048
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3	190710209
8940000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL O	3	190930049
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	3	202412318
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	3	200001229
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	0	202411682

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/409	139277252-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	15.08.2023	202313432

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

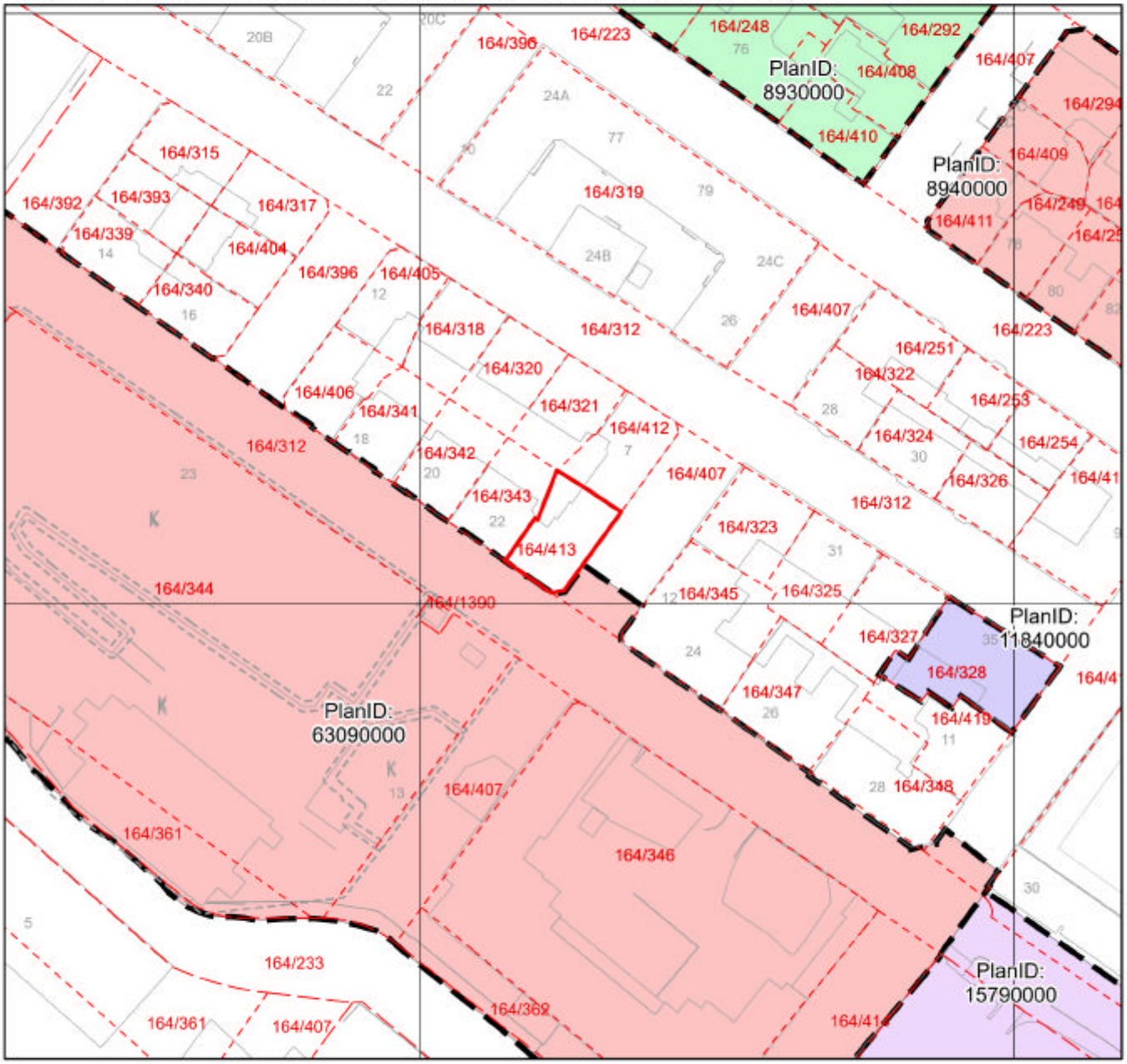
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/413
Dato: 16.02.2026 Adresse: Zetlitz' gate 9

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 63090000

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



Reguleringsplan på grunnen

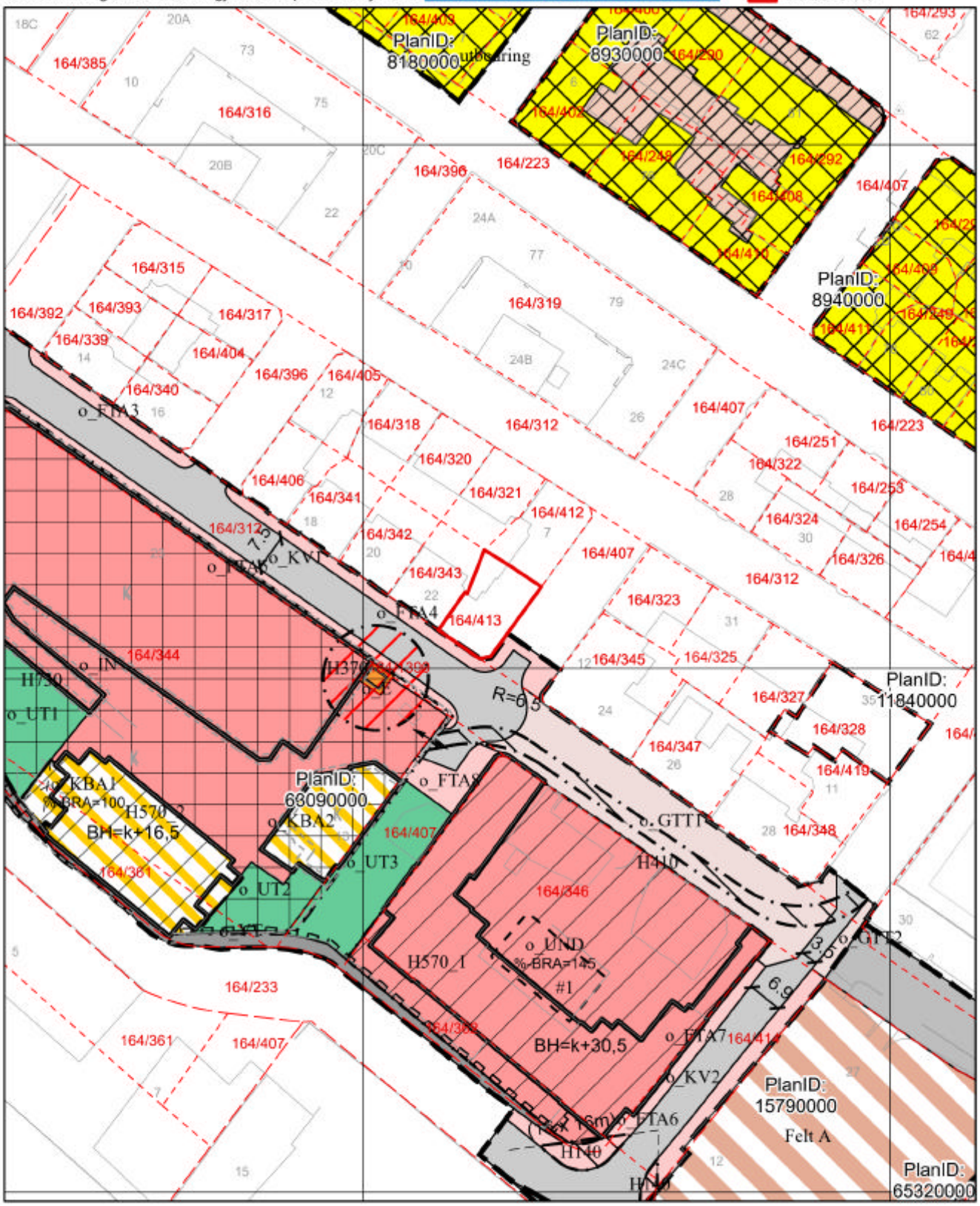
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/413
Dato: 16.02.2026 Adresse: Zetlitz' gate 9

PlanID(er): 63090000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Gang- / sykkelveg

Gatetun

FELLESOMRÅDER

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1162 - Undervisning

1163 - Institusjon

1510 - Energianlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

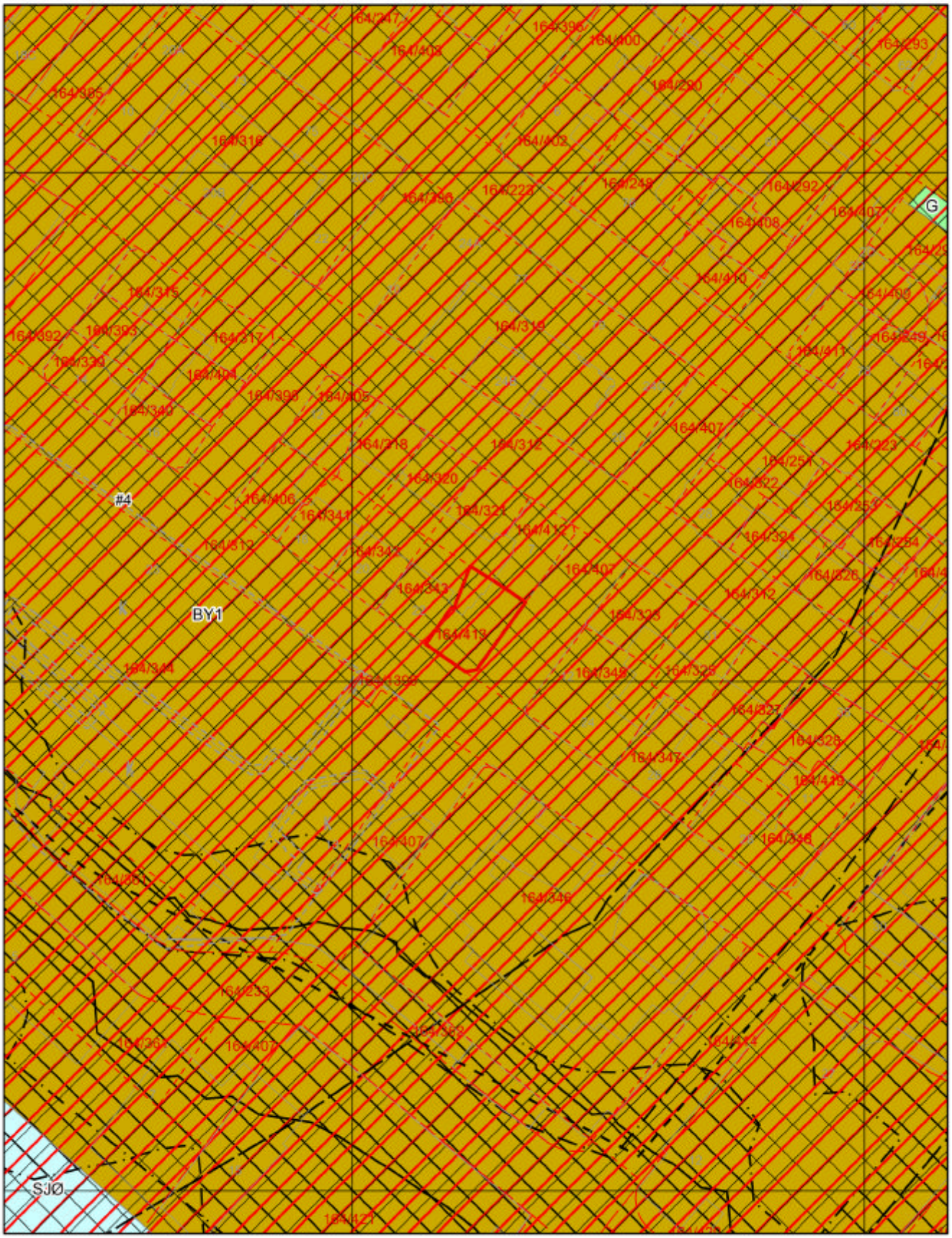
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 16.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/413
Adresse: Zetlitz' gate 9

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 16.02.2026

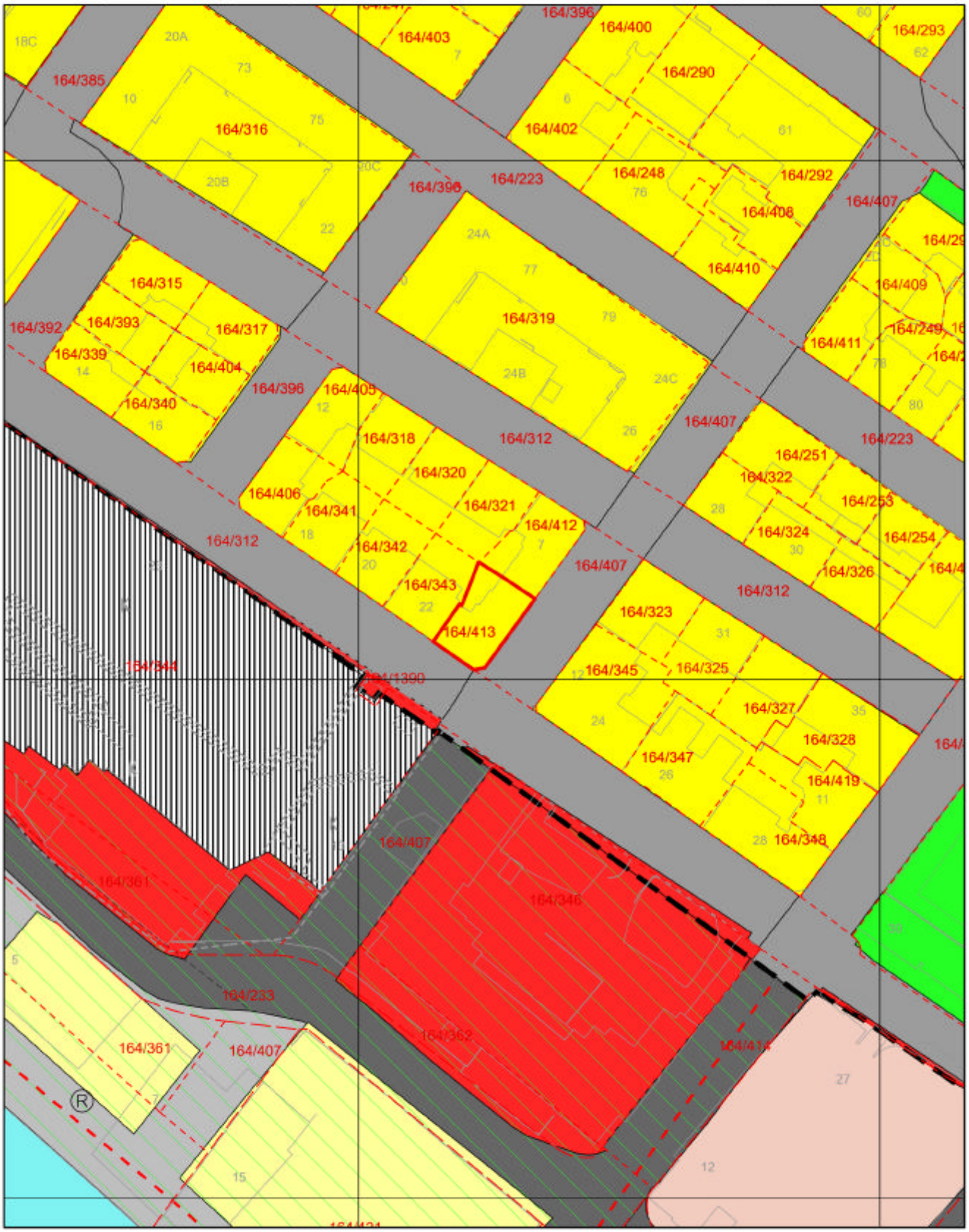
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/413
Adresse: Zetlitz' gate 9

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg, fremtidig


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

Annet byggeområde (F)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Vegareal (N)


Vegareal (F)


Fotgjengerstrøk (N)