PROAKTIV

NYGÅRDSGATEN 65



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

PROAKTIV.NO

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 164, bnr. 844, i Bergen kommune

Prisantydning: 28.000.000,-

Totalpris: 28.000.000,-

Kommunale avgifter: 112.369,-

Boligtype: Bygård

Byggeår: 1897

BRA: 713 m²

Garasje/Parkering: Soneparkering i området.

Tomt: 195.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

26 Kjerneinformasjon

31 Vedlegg

32 Kjøpekontrakt

41 Vedtekter

42 Tilstandsrapport

82 Midlertidig brukstillatelse

84 Årsregnskap

97 Kapasitets-beregning

112 Energiattest

122 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med
boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner | Eiendomsmegler:
Georg André Gade



Georg André Gade
Partner | Eiendomsmegler
Mobil: 93 00 38 30
E-post: gag@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Bergen Sentrum
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Bygård med solide leieinntekter.

Nygårdsgaten 65 ligger midt i et område som de senere årene har gjennomgått en betydelig utvikling, og som i dag fremstår som et viktig knutepunkt for utdanning, næringsliv og byliv. Her møtes det tradisjonelle universitetsmiljøet på Nygårdshøyden og det moderne næringsmiljøet rundt Media City Bergen, Nygaarden og Marineholmen. Eiendommen har en særdeles strategisk plassering med kort gangavstand til UiB og en rekke andre utdanningsinstitusjoner.

Dette gjør området spesielt attraktivt for studenter og unge yrkesaktive .Nygårdsgaten 65 er en eldre murgård fra 1897, oppført over fem etasjer med kjeller. Eiendommen benyttes til boligutleie og har et næringslokale i første etasje. Bygningen har hovedsakelig eldre bygningsmessig standard, med enkelte senere oppgraderinger.

Partner | Eiendomsmegler **Georg André Gade**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



NYGÅRD

Kommune: *Bergen /* ***Område:*** *Nygård*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Nygårdsgaten 65 ligger midt i et område som de senere årene har gjennomgått en betydelig utvikling, og som i dag fremstår som et viktig knutepunkt for utdanning, næringsliv og byliv. Her møtes det tradisjonelle universitetsmiljøet på Nygårdshøyden og det moderne næringsmiljøet rundt Media City Bergen, Nygaarden og Marineholmen.

Eiendommen har en særdeles strategisk plassering med kort gangavstand til Universitetet i Bergen (UiB), Handelshøyskolen BI, Realfagbygget, Høyteknologisenteret og en rekke andre utdanningsinstitusjoner. Dette gjør området spesielt attraktivt for studenter, ansatte ved utdanningsinstitusjonene og unge yrkesaktive.

Media City Bergen, med sitt omfattende miljø innen medier, teknologi og innovasjon, ligger kun få minutters gange unna. I



LOKAL TRANSPORT

Nygård Linje 1	2 min 0.2 km
Nygård Linje 12, 13	2 min 0.2 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

Bergen busstasjon Linje FB50, FB51	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nygårdsgaten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vestlandshuset - Vestland fylkeskom...	3 min
Media City Bergen	3 min

PARKERING

Lars Hilles gate 25	2 min
Vestre Strømkaien 10	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



umiddelbar nærhet finner man også moderne kontorbygg som Nygaarden, et stort antall arbeidsplasser og et stadig voksende tilbud av serveringssteder og servicetjenester. Marineholmen, med sitt sterke forsknings- og teknologimiljø, ligger også innen kort gangavstand.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bybanens holdeplass på Nygård ligger omtrent to minutters gange fra eiendommen og gir enkel forbindelse til øvrige deler av Bergen, herunder

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

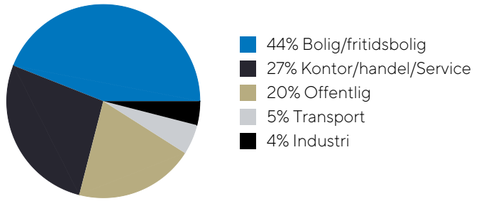
Haukeland universitetssjukehus, Flesland og de sørlige bydelene. Bergen busstasjon og jernbanestasjonen ligger også i komfortabel gangavstand.

I nærområdet finnes et rikt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. SATS i Lars Hilles gate ligger bare et par minutter unna, og det er kort vei til både Bergen Storsenter, Grieghallen, KODE og byens øvrige kulturtilbud. Torgallmenningen og Bergen sentrum med sitt omfattende handels- og utelivstilbud nås enkelt til fots.

For rekreasjon ligger vakre Nygårdsparken like i nærheten. Parken er en av Bergens mest populære grønne møteplasser, med store plenområder, gangstier og gode muligheter for avslapning og aktivitet. Det er også kort vei til Store Lungegårdsvann, den nye bystranden og tur- og rekreasjonsområdene rundt Møhlenpris og Marineholmen.

For en utleieeiendom med 10 leiligheter og næringslokale representerer beliggenheten en særlig interessant kombinasjon av bolig- og næringsmarked. Nærheten til utdanningsinstitusjoner, store arbeidsplasskonsentrasjoner, kollektivtransport og sentrum gir et bredt potensielt leietakermarked. Samtidig ligger næringslokalet i et sentralt

BYGGMASSE I OMRÅDET





og etablert byområde med boliger, arbeidsplasser og et variert servicetilbud.

Nygårdsgaten 65 har med andre ord en beliggenhet som kombinerer det beste av Bergen sentrum, universitetsbyen og et moderne næringsmiljø.

Bebyggelse
Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

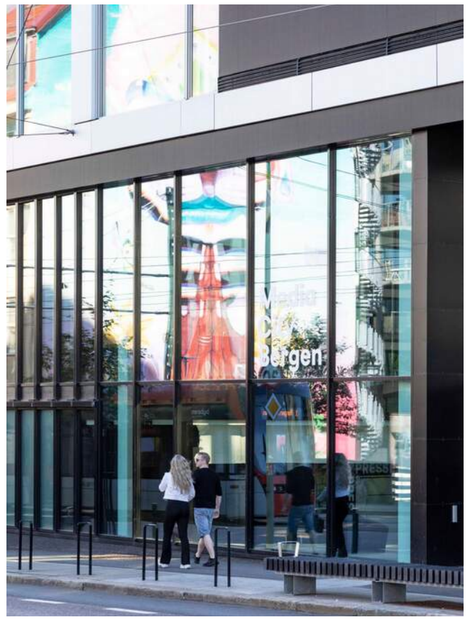
Adkomst
Fra Torgallmenningen går du mot Den blå steinen, og videre over Ole Bulls plass, hvor du passerer statuen av fiolinisten Ole Bull. Dette er en hyggelig innledning på spaserturen fra sentrum til eiendommen. Fortsett gjennom Byparken, forbi den karakteristiske Musikkpaviljongen. Like ved ligger Permanenten, som er en del av Kodes kunstmuseer. Herfra følger du Christies gate frem til krysset med Nygårdsgaten.

STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Bergen Kommune	31336
Bergen Kommune Byrådsavdeling for H...	12505
Bergen Kommune Byrådsavdeling for B...	11227
Vestland Fylkeskommune	7108
Bergen Kommune Byrådsavdeling for B...	3455
Tide Buss AS	3289
Universitetet i Bergen Det Matematisk-N...	1424
Bergen Kommune Byrådsavdeling for K...	1227
DNB Bank ASA	1206
Bergen Kommune Byrådsavdeling for Kl...	1122
Pedagogisk Vikarsentral AS	973
Bergen Sentrum Politihus	884
Eterni Norge AS	838
Norce Norwegian Research Centre AS	813
Universitetet i Bergen Administrasjonen	755

TRENINGSSENTER

NEXT Bergen	1 min
SATS Bergen LHG	2 min



Fortsett inn i Nygårdsgaten. Ved begynnelsen av gaten passerer du St. Paul kirke, før turen går videre forbi Edvard Griegs plass og Grieghallen. Dermed får du med deg flere av Bergens kjente kulturbygg og byrom på veien. Etter Grieghallen krysser du Strømgaten og fortsetter langs Nygårdsgaten frem til nummer 65, ved krysset med Borgermester Platous gate.

VELKOMMEN TIL NYGÅRDSGATEN 65

Parkering
Soneparkering i området.

Tomtestørrelse
195,10 m²

Beskrivelse av tomt
Hovedsakelig bebygget samt en bakgård.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
UTVENDIG
Taktekking, TG2
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.
Yttertekking fra rundt 2012.
Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år
- Betongtakstein: ca. 30-60 år

Vurdering av avvik:
Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til taket. Tekkingen er ifølge opplysninger fra rundt 2012, men det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig. Undertaket er besiktiget fra loft, men begrenset tilkomst gjorde at bare deler av det kunne vurderes.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak, TG1:
Takrenner og nedløp i plast.
Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Takkonstruksjon/Loft, TG2:
Takkonstruksjon med tresperrer. Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.
Vurdering av avvik:
- Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert flyvehull etter stripet borebille (mit) i takkonstruksjonen. Boremel ble observert ved hullene, noe som indikerer at angrepet kan være aktivt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon, TG2:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Yttervegger av bindingsverk mot takterrasser med liggende, dobbelfalset trekledning. Fasaden ble malt rundt 2012.

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.





Vurdering av avvik:
- Det er registrert enkelte sprekker i pussen på murfasaden
- Det er registrert stedvis avflassing av maling.
- Manglende avstand mellom terrassebord og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys, TG1:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer ble skiftet i 2012.

Ytterdører, TG1:
Tofløyet hovedytterdør med isolerglass i malte trekarmer. Dør i profilert utførelse. Ytterdører i kjeller i PVC-utførelse. Terrassedører med isolerglass i malte trekarmer. Dører av nyere alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner. TG3:
Altaner i leilighetene H0201, H0301 og H0401 med utgang fra hjørnerom mot Nygårdsgaten/Borgermester Platous gate. Altanene er i stålkonstruksjon, festet til murfasaden og understøttet av stålsøyler ført ned til steintrapp ved inngang til frisørsalong. Dekke av trevirke/terrassebord og rekkverk i smijern med stag inn i fasaden. Hver altan er ca. 2,7 m². Altanene er ikke besiktiget eller oppmålt av sikkerhetsmessige årsaker. Beskrivelse og mål er hentet fra kapasitetsberegning fra HRP AS datert 11.07.2025.

Takterrasser på 4,0 m² i leilighetene H0501 og H0502 med utgang fra stue/kjøkken. Takterrassene har papptekking, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Balkongene er ikke besiktiget av sikkerhetsmessige årsaker, og tilstanden er vurdert ut fra kapasitetsberegningen fra HRP AS datert 11.07.2025. Rapporten konkluderer med at søylefundamenteringen og innfestingen av rekkverk mot fasaden ikke er tilfredsstillende, og at altandekket av trevirke må skiftes. Rapporten anbefaler at balkongene holdes avstengt til de er utbedret.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

- Svekket understøttelse og løse rekkverksfester gir risiko for konstruktiv svikt og fallulykker. Balkongene skal ikke tas i bruk før fundamentering, innfesting, rekkverk og dekke er utbedret etter et arbeidsgrunnlag fra prosjekterende ingeniør, slik HRP AS sin rapport beskriver. Kostnaden er stipulert for utbedring, ikke videre undersøkelse, og det anbefales å innhente tilbud for å fastsette eksakt kostnad.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
Kostnadsestimat: 200 000,- - 500 000,-.

Utvendige trapper, TG3:
Utvendige trapper i naturstein.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert gjennomgående sprekker i flere trappetrinn av naturstein, forskyvninger og åpne fuger mellom trinnene. Underlaget ved nedre trinn mot yttervegg er nedbrutt med løse steinpartier.

Konsekvens/tiltak:
- Oppsprukne og forskjøvne trinn gir risiko for snubling og fall. Fukt og frost vil over tid gi ytterligere forskyvning og nedbryting. Utbedring må påregnes, og der reparasjon ikke er mulig må trappene rives og bygges opp på nytt. Estimat er grovt anslått.
Kostnadsestimat: 100 000,- - 200 000,-.

INNVENDIG
Overflater, TG2:
Leilighetene har varierende, men i hovedsak normal utleiestandard.
H0101, H0102, H0201 og H0202: Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
H0302: Parkett og laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. En del slitasje utover normalt.
H0301, H0401 og H0402: Ikke besiktiget.
H0501: Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
H0502: Laminat på gulv, malte flater og tapet på vegger og malt panel i himling.

Det er registrert stedvise fuktmerker på gulv i flere leiligheter.

Fellesarealer og trapperom: Belegg på gulv og trinn, malte flater på vegger og i himling.
Frisørsalong: Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Kjeller: Betonggulv, murvegger og i hovedsak ubehandlede plater i himling. Boder med nettingvegger.

Overflater ble visuelt kontrollert.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Teglsteinspiper. Det er ikke montert ildsteder i bygården, og pipene er antatt å være ute av bruk. Det ble registrert en del sprekker på pipene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing eller tilsyn fra brann- og feiervesenet. Pipe over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstanden på pipehode, beslag og overgang mot taktekking er derfor ikke kjent. Pipe og ildsted er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Vedlikehold av pipe er eiers ansvar.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje), TG2:
Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige vegger mot terreng. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert fuktig lukt og fuktmerker på overflater i rom under terreng, i kombinasjon med begrenset ventilering. Hulltaking er ikke utført fordi konstruksjonen mot terreng er av betong. Fuktindikator gir ikke pålitelige verdier i betong, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner.

Innvendige trapper:
Hovedtrapp og baktrapp i malt utførelse med profilert rekkverk. Belegg i trinn på hovedtrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Innvendige dører, TG1:
Hvite, formpressede innerdører og finerte kompaktdører.

Entrédører, TG1:
Finerte og slette entredører med brann- og lydklasse B30/dB35. Entredører av varierende alder.

VÅTROM
Bad i 1. etasje, H0101:
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Overflater, vegger og himling, TG2:
Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Overflater gulv, TG3:
Flatt gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til 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.
Kostnadsestimat: 20 000,- - 100 000,-.

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG2:
Plastsluk med smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG1:
Elektrisk vifte i himling.

Bad i 1. etasje, H0102:
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Avvik:
- Eldre sluk/membran hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Sprekk i fliser og motfall på gulvet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Vindu er plassert i våtsone.

Badet er vurdert for å være etablert før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.
Kostnadsestimat: 200 000,- - 500 000,-.

Bad i 2. etasje, H0201:
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Overflater, vegger og himling, TG2:
Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Overflater gulv, TG3:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. 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. Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett.
Kostnadsestimat: 20 000,- - 100 000,-.

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG2:
Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG1:
Elektrisk vifte i himling.

Bad 2. etasje, H0202, TG3:
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.
Avvik:
- Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Sprekk i gulvfliser.
- Manglende fall på gulvet.
- Manglende monteringslist på baderomsplater.
- Vindu i dusjsonen.
- Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.
Kostnadsestimat: 200 000,- - 500 000,-.

Bad, 3. etasje, H0302, TG3:
Keramiske fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Avvik:
- Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Sprekk i gulvfliser.
- Manglende fall på gulvet.
- Manglende monteringslist på baderomsplater.
- Vindu i dusjsonen.
- Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.
Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.
Kostnadsestimat: 200 000,- - 500 000,-.

Bad, 5. etasje, H0501:
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Inneholder:
Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon. Bad av ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Overflater gulv, TG2:
Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG2:
Plastsluk med klemring. Smøremembran.
Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG2:
Naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Bad, 5. etasje, H0502, TG3:
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Inneholder:
Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Avvik:
- Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Manglende fall på gulvet.
- Vindu i dusjsonen.
- Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.
Badet er vurdert for å være etablert før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.
Kostnadsestimat: 200 000,- - 500 000,-.

KJØKKEN
Kjøkken H0101, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Plass til halvintegrert stekeovn og kjøleskap. Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning av nyere alder.

Kjøkken H0102, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr og kjøleskap. Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning av nyere alder.

Kjøkken H0201, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr og kjøleskap. Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning av nyere alder.

Kjøkken H0202, TG1:
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr. Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning av eldre alder.

Kjøkken H0302, TG2:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr. Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning av eldre alder. Avtrekk på dette kjøkkenet er gitt TG3 grunnet defekt avtrekk.

Kjøkken H0501, TG2:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr og oppvaskmaskin. Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning av nyere alder.

Kjøkken H0502, TG2:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr. Integrert ventilator.

For øvrig teknisk beskrivelser henvises det til vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Patrick Bang den 14. okt. 2026.

Elektrisk anlegg
Vann og avløp: Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør. I leilighet H0201 er det registrert rør-i-rør-system. Avløpsrørene er av plast frem til påkoblingspunkt i kjeller, hvor det er støpejernsrør. Tilstandsrapporten påpeker at eldre vannledninger og støpejernsrør har usikker fremtidig funksjon, og at utskifting eller rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgraderinger.

Varmtvann: Rapporten opplyser om separate varmtvannsberedere på ca. 80 liter i hver leilighet. Berederne har varierende alder, og det ble registrert produksjonsår 2007, 2012 og 2023. De eldste berederne vurderes å ha usikker gjenværende brukstid. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder på loft.

Ventilasjon: De besiktigede leilighetene har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Badet i H0501 har kun naturlig ventilasjon, mens kjøkkenet i H0502 har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.

Elektrisk anlegg og oppvarming: Sikringsskapene til leilighetene er plassert i felles trapperom, med hovedsikringsskap i kjeller. Det er registrert automatsikringer med jordfeilvern og strømmålere med fjernavlesning. Oppvarmingen er elektrisk, og rapporten opplyser om varmekabler på alle bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet. Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. Opplysninger om blant annet installasjonsår, rehabilitering og siste eltilsyn var ikke tilgjengelige ved befaringen.

Branntekniske forhold: Det ble registrert røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i de besiktigede leilighetene. Utstyret er ikke funksjonstestet. Brannprosjektering og branndokumentasjon var ikke fremlagt, og branncelleinndelingen er ikke kontrollert utover synlige forhold. Det forelå heller ikke opplysninger om eventuelt felles brannalarmanlegg eller andre felles branninstallasjoner ved befaringen.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold
Kjeller: Kjeller med boder
1. etasje: Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom, entré, stue, kjøkken, soverom, bad, hovedtrapp og baktrapp og frisørsalong.
2. etasje: Entré, bod, bad, gang, stue, soverom, soverom, kjøkken, entré, stue, kjøkken, soverom, bad, hovedtrapp og baktrapp.
3. etasje: Entré, stue, soverom, kjøkken, bad, leilighet h0301 (ikke besiktiget), hovedtrapp og baktrapp.
4. etasje: Leilighet h0401 (ikke besiktiget), leilighet h0402 (ikke besiktiget), hovedtrapp og baktrapp.
5. etasje: Entré/spisestue, bad, stue, soverom, kjøkken, stue/kjøkken, bad, hovedtrapp, gang og baktrapp, bod, bod, bod.

Areal
Arealene er basert på manuelle mål på stedet, supplert med 3D-skanning, og kontrollert mot byggetegninger. Det var ikke tilgang til alle leilighetene eller hele loftsetasjen på befaringsdagen.

Kjeller, 1. etasje og 2. etasje er oppmålt i sin helhet. I 3. etasje er den minste leiligheten og trapperommet oppmålt; øvrig areal er stipulert ut fra 2. etasje, som har samme fotavtrykk, samt byggetegninger. 4. etasje er ikke oppmålt utover trapperommet, og arealet er stipulert på samme grunnlag. I loftsetasjen er leilighetene, trapperom og fellesgang delvis oppmålt; låste boder og deler av arealet under skråhimling er stipulert. Eldre murbygninger har ofte retningsavvik, skjevheter og varierende veggtykkelser mellom etasjene, og det kan derfor forekomme avvik også mellom etasjer med tilsvarende fotavtrykk. For de stipulerte arealene må det påregnes større måleusikkerhet enn ved fullstendig oppmåling, og det tas forbehold om at totalt areal kan avvike noe.

Alt areal er oppgitt som BRA-i, inkludert trapperom mellom etasjene. Etter NS 3940:2023 skal fellesareal ikke inngå i BRA-i, men bygningen er ikke seksjonert eller oppdelt i andeler eller aksjer og selges som én enhet. Hele bygningen er derfor behandlet som én bruksenhet, og trapperommet er medregnet som internt areal og ikke som fellesareal. Næringslokalet (frisørsalong) i 1. etasje inngår også i BRA-i.

Standardens arealinndeling forutsetter definerte bruksenheter og er ikke direkte tilpasset useksjonerte bygårder. Arealfordelingen bygger derfor på en skjønnsmessig vurdering. Ved seksjonering, annen oppdeling eller endret bruk må arealene påregnes beregnet på nytt etter gjeldende regelverk.

Standard
Nygårdsgaten 65 er en eldre murgård fra 1897, oppført over fem etasjer med kjeller. Eiendommen benyttes til boligutleie og har et næringslokale i første etasje. Bygningen har hovedsakelig eldre bygningsmessig standard, med enkelte senere oppgraderinger. De besiktigede leilighetene har varierende, men i hovedsak normal utleiestandard. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og stedvis parkett på gulv, malte veggflater og himlinger med takplater eller malt panel. Det er registrert slitasje og stedvise fuktmerker på gulv i flere leiligheter.











Kjøkkeninnredningene varierer i alder og utførelse. Flere leiligheter har nyere innredning med slette fronter og laminatbenkeplater, mens andre har eldre innredninger. Badene har flislagte gulv og veggoverflater med fliser, baderomsplater eller malte flater. De besiktigede badene er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Bygget har hovedtrapp og baktrapp, samt boder i kjeller. Felles trapperom har belegg på gulv og trinn og malte overflater. Oppvarmingen er elektrisk, og rapporten opplyser om varmekabler på badene.

Det må påregnes vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Flere bad er vurdert til tilstandsgrad 3, og totalrehabilitering må påregnes for flere av disse. Også balkongene og utvendige trapper er vurdert til tilstandsgrad 3. Balkongene har mangler ved blant annet fundamentering, innfesting og dekke, og skal ifølge rapporten ikke tas i bruk før nødvendige utbedringer er gjennomført.

Leilighetene H0301, H0401 og H0402 var ikke tilgjengelige for besiktigelse. Beskrivelsen er en overordnet oppsummering og må leses sammen med tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om undersøkte bygningsdeler, avvik og anbefalte tiltak.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Tak og vinduer skiftet ca. 2012. Brannvarslingsanlegg og ledelys med ferdigattest datert 01.02.2024.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Elektrisk anlegg
Vann og avløp: Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør. I leilighet H0201 er det registrert rør-i-rør-system. Avløpsrørene er av plast frem til påkoblingspunkt i kjeller, hvor det er støpejernsrør. Tilstandsrapporten påpeker at eldre vannledninger og støpejernsrør har usikker fremtidig funksjon, og at utskifting eller rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgraderinger.

Varmtvann: Rapporten opplyser om separate varmtvannsberedere på ca. 80 liter i hver leilighet. Berederne har varierende alder, og det ble registrert produksjonsår 2007, 2012 og 2023. De eldste berederne vurderes å ha usikker gjenværende brukstid. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder på loft.

Ventilasjon: De besiktigede leilighetene har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Badet i H0501 har kun naturlig ventilasjon, mens kjøkkenet i H0502 har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.

Elektrisk anlegg og oppvarming: Sikringsskapene til leilighetene er plassert i felles trapperom, med hovedsikringsskap i kjeller. Det er registrert automatsikringer med jordfeilvern og strømmålere med fjernavlesning. Oppvarmingen er elektrisk, og rapporten opplyser om varmekabler på alle bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet. Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. Opplysninger om blant annet installasjonsår, rehabilitering og siste eltilsyn var ikke tilgjengelige ved befaringen.

Branntekniske forhold: Det ble registrert røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i de besiktigede leilighetene. Utstyret er ikke funksjonstestet. Brannprosjektering og branndokumentasjon var ikke fremlagt, og branncelleinndelingen er ikke kontrollert utover synlige forhold. Det forelå heller ikke opplysninger om eventuelt felles brannalarmanlegg eller andre felles branninstallasjoner ved befaringen.

Tomtestørrelse
195,10 m²

Beskrivelse av tomt
Hovedsakelig bebygget samt en bakgård.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
24.041.594,- for 2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
112.369,- for 2026

Eiendomsskatt
19.764,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 30.10.1989 på følgende vilkår: Barnesikring av vinduer, montering av røykvarslere i leiligheter og trappehus, justering av dørpumper mot baktrapp, gipsisolering i bakkjeller og ved rørgjennomgang i bod, innkassing av avløpsrør i bakkjeller, sikring av plat lodd mot takskifer hos nabo, behandling av gesims i 5. etasje, ettersyn og sikring av løs takskifer, skilting av nødutgang i 5. etasje, utbedring av skorstein og plat lodd mot nord, oppnevning av ny ansvarshavende.. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 30. oktober 1989

Tinglyste heftelser og rettigheter
GRUNNDATA:
- 1896/900121-2/106 20.11.1896 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

- 1990/17183-1/106 07.06.1990 SEKSJONERING

- 1993/25824-3/106 18.10.1993 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan: Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Bergenhus. Gnr. 164, Nedre Nygård Nord», plan-ID 8200000, med ikrafttredelse 27. juni 1994. Hele eiendommen er avsatt til reguleringsformålet boliger.

Kommuneplan og kommunedelplan: I kommuneplanens arealdel 2018, plan-ID 65270000, med ikrafttredelse 19. juni 2019, ligger eiendommen innenfor sentrumsformål - byfortettingssone BY1. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan «Bergenhus. KPD Sentrum», plan-ID 15780000, med ikrafttredelse 10. desember 2001, hvor arealformålet er boligområder.

Hensynssoner og øvrige planforhold: Hele eiendommen ligger innenfor hensynssonene for kulturmiljø Nygårdshøyden (H570_2) og Historisk sentrum (H570_7). Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde #4, i rapporten angitt med hjemmel knyttet til byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger i gul sone for luftkvalitet og gul støysone for helikoptertrafikk ved Nygårdstangen. Deler av eiendommen omfattes dessuten av gul og rød støysone for veitrafikk, med oppgitt dekning på henholdsvis 66,6 % og 8,0 %. Kommunen opplyser at støyforholdene kan få betydning ved behandling av plan- og byggesaker, herunder medføre behov for utredninger og avbøtende tiltak. Eiendommen ligger også innenfor Eviny Termo AS konsesjonsområde for fjernvarme.

Planer og tiltak i nærområdet: Planrapporten viser flere vedtatte planer og godkjente byggeprosjekter i nærområdet, blant annet ved Lars Hilles gate, Allégaten og Nygårdsgaten. Arbeidet med kommuneplanens arealdel KPA 2027, plan-ID 71740000, er oppført med status «planlegging igangsatt». Dette er status på rapportens dato.

Det vises til vedlagte planopplysninger og kart. Fullstendige plandokumenter og oppdatert planstatus finnes i Bergen kommunes digitale planregister. Eventuelle planer om ombygging, bruksendring eller andre tiltak bør avklares mot gjeldende plankart og bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Grunnboksdato
Torsdag, 10. september 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen for Aksjene (Kjøpesummen) er:

a) NOK 28 000 000, som utgjør omforent, fast verdi av eiendommen (Eiendomsverdien),

med tillegg av:

b) bankinnskudd i Selskapets balanse, og

c) fordringer i Selskapets balanse som i) en skyldner skal gjøre opp ved eller etter Overtakelse, herunder fordringer som har forfalt, men ikke blitt betalt før Overtakelse, eller som ii) er forskuddsbetalte kostnader til varer eller tjenester som leveres etter Overtakelse, unntatt fordringer som er resultatført leieinntekt for en periode det etter en leieavtale ikke skal betales leie eller skal betales redusert leie, og
d) fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse),

og med fradrag for:
e) all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utsatt skatt, ii) utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på Eiendommen etter Overtakelse og iii) avsetninger for forhold som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved signering av den.

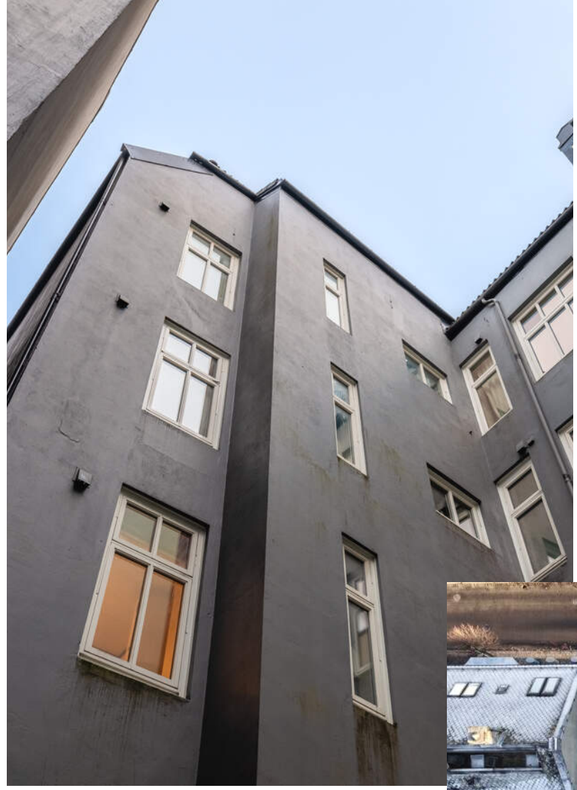
Det foretas ikke særskilt fradrag i Kjøpesummen for latent gevinstskatt knyttet til Eiendommen. Partene har hensyntatt Eiendommens opplyste skattemessige inngangsverdi ved fastsettelsen av Eiendomsverdien. Bestemmelsen begrenser ikke Selgers ansvar etter avtalen for uriktige eller mangelfulle opplysninger.

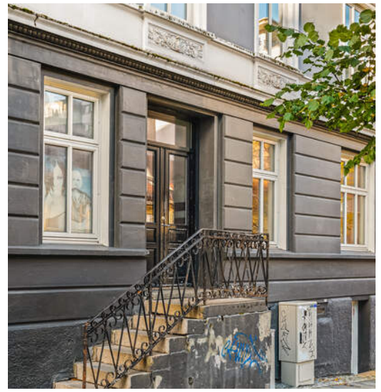
ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Etter avtale.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.













VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Meglerforetakets org.nr: **987281790**
Oppdragsnr.: **1120260110**
Omsetningsnr.:

KJØPEKONTRAKT
ved salg av aksjer i Nygårdsgaten 65 AS v/Bjørn Haldorsen

Meglerstandard mars 2020 om salg av aksjeselskap med oppgjørsansvarlig.

Utkast A 13.11.2026 av Proaktiv Eiendomsmegling AS ved Brynjulf Hardang. Proaktiv Eiendomsmegling AS har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Selger	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Janma AS	Nygårdsgaten 13, 5015 Bergen Tlf: 900 37 928 / E-post: bjornhaldorsen@outlook.com	989 123 408

Selger eier 100% av aksjene (**Aksjene**) i Nygårdsgaten 65 AS v/Bjørn Haldorsen, org.nr. 993 113 840(**Selskapet**).

Selger og kjøper er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

Selskapet er reell eier av eiendommen Nygårdsgaten 65, gnr. 164, bnr. 844 i Bergen kommune, ideell andel 1/1, med påstående bygninger og anlegg (**Eiendommen**).

Bjørn Haldorsen er registrert som hjemmelshaver til Eiendommen i grunnboken. Eiendommen ble i 2006 overdratt til Selskapet uten at hjemmelsoverføringen ble tinglyst, og at det i forbindelse med overdragelsen ble utstedt blankoskjøte.

Selger skal sørge for at grunnbokshjemmelen til Eiendommen overføres fra Bjørn Haldorsen og tinglyses på Selskapet senest ved gjennomføringen av aksjeoverdragelsen. Selger skal besørge nødvendige dokumenter, signaturer og samtykker. Hjemmelsoverføringen skal formalisere Selskapets eksisterende eierskap.

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved hjemmelsoverføringen bæres og betales av Selskapet. Avgiftsgrunnlaget skal være Eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet. Partenes omforente eiendomsverdi ved aksjeoverdragelsen legges til grunn dersom denne tilsvarer markedsverdien på tinglysingstidspunktet.

2. KJØPESUMMEN

2.1. Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Aksjene (**Kjøpesummen**) er:

a. NOK 28 000 000, som utgjør omforent, fast verdi av eiendommen (**Eiendomsverdien**),

med tillegg av:

b. bankinnskudd i Selskapets balanse, og

c. fordringer i Selskapets balanse som i) en skyldner skal gjøre opp ved eller etter Overtakelse, herunder fordringer som har forfalt, men ikke blitt betalt før Overtakelse, eller som ii) er forskuddsbetalte kostnader til varer eller tjenester som leveres etter Overtakelse, og

d. fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse),

og med fradrag for:

e. all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utsatt skatt, ii) utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på Eiendommen etter Overtakelse og iii) avsetninger for forhold som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved signering av den.

Det foretas ikke særskilt fradrag i Kjøpesummen for latent gevinstskatt knyttet til Eiendommen. Partene har hensyntatt Eiendommens opplyste skattemessige inngangsverdi ved fastsettelsen av Eiendomsverdien. Bestemmelsen begrenser ikke Selgers ansvar etter avtalen for uriktige eller mangelfulle opplysninger.

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved hjemmelsoverføringen

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved overføring av grunnbokshjemmelen fra Bjørn Haldorsen til Selskapet, jf. punkt 1, skal bæres av Selskapet og betales av Selskapets disponible midler.

Bankinnskuddene som inngår i Kjøpesumsberegningen, skal reflektere betalinger av dokumentavgift og tinglysingsgebyr som er foretatt senest på balansetidspunktet som benyttes ved beregningen av Kjøpesummen. Beløp som allerede har redusert disse bankinnskuddene, skal ikke trekkes fra Kjøpesummen på nytt.

Dersom dokumentavgiften eller tinglysingsgebyret helt eller delvis ikke er betalt på samme tidspunkt, skal det ubetalte beløpet medtas som gjeld til fradrag ved Kjøpesumsberegningen, uavhengig av om faktura er mottatt. Samme beløp skal ikke samtidig trekkes fra bankinnskuddene. Betalingen skal ikke medføre noen endring av den omforente Eiendomsverdien.

2.2. Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av eventuelle lån

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (**Estimert Kjøpesum**), skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse (**Estimert Balanse**). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

a. Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.

b. Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader som ved Overtakelse oppstår ved innfrielse av Selskapets lån.

c. Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere i) de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Selskapets lån, og ii) Selskapets skattemessige avskrivninger og føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret, slik at disse postene fordeles etter eiertid i salgsåret fordelt på antall dager der dagen for Overtakelse er tilordnet Selger.

d. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.

I vedlegg 3 følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK .

Senest fem dager før Avtalt Overtakelse skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets långiver(e) som viser den eksakte størrelsen på Selskapets lån (i sum Lånene) per Over¬takelse, herunder lån fra Selger (**Selgerlånet**), og hvor långiver(ne) bekrefter sletting av eksisterende pant ved innfrielse av Lånene som angitt i restgjeldsoppgavene. Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene er innført med riktige beløp, men der det ikke er gjort endringer i de øvrige postene, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel. Hvis Overtakelse av en eller annen grunn gjennomføres på et annet tidspunkt enn Avtalt

Overtakelse, skal Selger uten ugrunnet opphold innhente og sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum per dagen for Overtakelse.

Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgaven.

Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskap i samme konsern som Selger, er gjort opp med endelig virkning etter at et eventuelt Selgerlån er innfridd, og at eventuelle krav som er uteglemt i Revidert Balanse, er ettergitt i sin helhet med virkning fra Overtakelse.

2.3. Revidert Balanse og revidert Kjøpesum

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

- **a.** En oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 2.2, og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse,
- **b.** En bekreftelse fra en revisor som Selger engasjerer, om at revisor har foretatt en forenklet revisorkontroll av Revidert Balanse., og
- **c.** En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

Ved utarbeidelsen av Revidert Balanse skal det ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Aksjene. Ved beregningen av Revidert Kjøpesum skal det ikke gjøres tillegg for forsikringssum eller krav på forsikringssum for skade på Eiendommen som Kjøper selv blir kjent med etter signering av denne avtalen

Kjøper kan senest en måned etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse og beregningen av Revidert Kjøpesum (i fellesskap **Kjøpesumsberegningen**), skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til Kjøpesumsberegningen. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir Kjøpesumsberegningen utarbeidet av Selger endelig og bindende for partene.

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, kan hver av partene kreve at tvisten avgjøres etter punkt 11.

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal i) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og ii) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper. Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt, med tillegg for % rente p.a. fra Overtakelse til betaling skjer, likevel slik at det etter forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

At Kjøpesumsberegningen er endelig og bindende, begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av brudd på andre bestemmelser i denne avtalen. Det medfører imidlertid at Selger og Kjøper ikke på annet rettsgrunnlag utenfor denne avtalen kan kreve endringer i Kjøpesumsberegningen (f.eks. som følge av en skjult eiendel eller gjeld eller uriktig beløpsfesting av en balansepost).

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1. Avtalt overtakelse

Aksjene skal overtas av Kjøper den XX.XX.XX (**Avtalt Overtakelse**).

3.2. Faktisk overtakelse. Oppgjør

Aksjene blir først overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet er disponibel på oppgjørskonto og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 7 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- **a.** og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 5;
- **b.** og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 5 og punkt 7.1;
- **c.** skal Selger sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum, jf. punkt 2.2
- **d.** skal Revidert Balanse beregnes per Overtakelse;
- **e.** gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 4 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 6 avgis kl. 12.00 på Overtakelse; og
- **f.** gjelder punkt 8(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

En part som krever erstatning for forsinkelse, kan skriftlig kreve at Selskapets resultat i perioden fra Avtalt Overtakelse til Overtakelse beregnes av Selskapet og bekreftes av Selskapets revisor, slik at eventuelt over- eller underskudd fra perioden kan tas i betraktning ved beregningen av erstatningen.

4. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- **a.** At det ikke besluttes utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre utover det som fremgår av Estimert Balanse.
- **b.** At Selskapets virksomhet drives på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- **c.** At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- **d.** Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 6.
- **e.** Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- **f.** At Selskapet senest ved Overtakelse trer ut av en eventuell konsernkontoordning og fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret.

5. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen. Kjøper kan ikke kreve retting etter kjøpsloven § 34, men Selger har rett til å utføre retting etter kjøpsloven § 36.

Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 7 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter kjøpsloven § 42, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter kjøpsloven § 38. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder kjøpsloven § 57 og forsinkelsesrenteloven.

Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter kjøpslovens regler.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

6. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

a. Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Selskapet og Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b.

b. De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.

c. Selger eier Aksjene, Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, det knytter seg ikke løsningsrett til Aksjene, Selskapet har ikke en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.

d. Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.

e. Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, Selskapet har ikke avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og Selskapet har ikke forpliktelser som Selskapet burde balanseført i samsvar med god regnskapsskikk, utover det som fremgår av Revidert Balanse.

f. Størrelsen på Selskapets eventuelle fremførbare underskudd og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag blir korrekt beregnet ved fastsettelsen av Revidert Kjøpesum.

g. Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, og det foreligger ikke og vil ikke oppstå skatte- eller avgiftskrav for Selskapet knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.

h. Selskapet har utarbeidet en oppdatert justeringsoppstilling som er fullstendig og korrekt, og Selskapet besitter den dokumentasjon som etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevd for anskaffelse/fremstilling og bruk av kapitalvarer.

i. Bjørn Haldorsen er Selskapets eneste ansatte ved signering. Arbeidsforholdet opphører ved Overtakelse i henhold til signert frivillig fratredelsesavtale. Selger skal sørge for at avtalen gjennomføres, og at alle forpliktelser knyttet til arbeidsforholdet og fratredelsen er oppgjort eller fullt ut hensyntatt i Kjøpesumsberegningen etter punkt 2.2. Ved Overtakelse skal Selskapet være uten ansatte og uten øvrige arbeids- eller pensjonsforpliktelser utover dem som er hensyntatt etter punkt 2.2. Virksomheten skal da utelukkende bestå i å eie, leie ut og drifte Eiendommen.

j. Selskapet er reell eier av Eiendommen. Ved signering er Bjørn Haldorsen registrert som hjemmelshaver. Selger skal sørge for at grunnbokshjemmelen overføres fra Bjørn Haldorsen og tinglyses på Selskapet senest ved Overtakelse, jf. punkt 1. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr dekkes av Selskapets disponible midler og hensyntas i Kjøpesumsberegningen etter punkt 2.1 og 2.2.

k. Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 4, og alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld) på Eiendommen og Selskapets øvrige eiendeler vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

l. Selskapet er ikke part i en tvist for en domstol eller et forvaltningsorgan og har heller ikke mottatt skriftlig varsel om at en part vil ta eller vurderer å ta skritt for å innlede en slik tvist mot Selskapet. Denne garantien gjentas ved Avtalt Overtakelse og ikke Overtakelse om forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side.

m. Selskapet bryter ikke leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.

n. Ved signering av denne avtalen er Eiendommen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.

o. Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 6, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

7. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

7.1. Kjøpers rett til erstatning

Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet. Kjøper kan overholde fristene i punkt 7.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

7.2. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 6(g) og (h) (om skatt og avgift) eller punkt 6 (c) eller (j) (om eierskap til Aksjene og Eiendommen), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**. Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende kjøpsloven § 20.

7.3. Reklamasjon

Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

a. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på de Fundamentale Garantiene gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen

må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.

b. Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger eller Selskapet har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.

7.4. Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 er underlagt følgende begrensninger:

a. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50.000, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

b. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500.000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.

c. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 1 million.

Ansvarsbegrensningen i punkt 7.4(c) gjelder ikke ved brudd på de Fundamentale Garantiene. Ansvarsbegrensningene i punkt 7.4(a) og (b) gjelder heller ikke ved brudd på punkt 6 (c) eller (j) (om eierskap til Aksjene og Eiendommen).

7.5. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 7.3 og 7.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Aksjene til Kjøper.

7.6. Ansvaret til de respektive selgere

De aksjeeiere som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte aksjeeiers ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens eierandel i Selskapet.

8. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

a. At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 12.00 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:

i. Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 7.4(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.

ii. Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 12.00 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 12.00 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 8(a)(ii).

iii. Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

b. At de fordringene som det er gjort tillegg for i beregningen av Revidert Kjøpesum, og som ikke omfatter rett til leie for perioden etter Overtakelse, ikke blir betalt. Selskapet skal ta rettslige skritt som er nødvendige og rimelige, for å inndrive slike fordringer, med mindre Selskapets forhold til Selskapets kontraktspart gir Selskapet saklig grunn til å unnlate det. Selskapet kan ikke ettergi hele eller deler av slike fordringer uten samtykke fra Selger, som ikke kan nekte slikt samtykke hvis Selskapet har saklig grunn til å ettergi fordringen. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 18 måneder etter Overtakelse.

Punkt 7.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 7.2, 7.3 og 7.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 8.

9. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN PARTENE

Kjøper og Selskapet på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 9 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

10. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For selger:

For kjøper:

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Georg André Gade: gag@proaktiv.no

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

12. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet
2. Vedtekter og pantattest for selskapet
3. Estimert balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnboksutskrifter
5. Leiekontrakter med vedlegg
6. Prospekt med vedlegg
7. Oppgjørsavtale

13. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Proaktiv Eiendomsmegling AS beholder ett hver.

Bergen, den Mangler data

for Janma AS **for**

Bjørn Haldorsen

Vi er kjent med og aksepterer våre forpliktelser i henhold til denne avtalen:

for Nygårdsgaten 65 AS v/Bjørn Haldorsen

Selger

Kjøper

VEDTEKTER
FOR

NYGÅRDSGATEN 65 AS

§ 1 Foretaksnavn
Selskapets foretaksnavn er Nygårdsgaten 65 AS. Selskapet er et aksjeselskap.

§ 2 Forretningskontor
Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 3 Virksomhet
Selskapets virksomhet er eie og drift av eiendom, samt hva dermed måtte stå i forbindelse herunder deltagelse i andre virksomheter med lignende aktivitet.

§ 4 Aksjekapital
Selskapets aksjekapital er NOK 500.000 fordelt på 100.000 aksjer, hver pålydende NOK 5.

§ 5 Ledelse
Selskapets styre består av 1 til 5 styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

§ 6 Generalforsamling
Den ordinære generalforsamling skal behandle:
1.Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
2.Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 7 Forholdet til aksjeloven
For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Dato: 19.juni 2009

RETT KOPI

Tilstandsrapport

Bygård
Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 844

Sum areal alle bygg: BRA: 713 m² BRA-i: 713 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3715 **Eiendomsverdi ref nr:** EI7059

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

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

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Bygård med ti boenheter og ett næringslokale, oppført over fem etasjer med kjeller.
Frisørsalong i 1. etasje.
Altaner på ca. 2,7 m² hver med utgang fra hjørnerom i leilighetene H0201, H0301 og H0401.
Takterrasser på ca. 4,0 m² hver med utgang fra stue/kjøkken i leilighetene H0501 og H0502.
Kjeller med boder.

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1897 og har hovedsakelig eldre standard med bygningsdeler og løsninger fra oppføringstidspunktet, men det er utført noen oppgraderinger i de senere år. Taktekkingen og fasademalingen er fra ca. 2012, og vinduene ble skiftet i 2012. Seks av badene er vurdert til tilstandsgrad 3, blant annet på grunn av eldre løsninger for gulv, vegg og sluk og avvik i fall til sluk. Altanene er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av mangler ved fundamentering, innfesting og dekke. Utvendige trapper er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av store deformasjoner. Det må påregnes utbedringer og oppgraderinger.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

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

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

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et etablert område i Bergen sentrum. Kort vei til Universitetet i Bergen på Nygårdshøyden, Bergen Stasjon, Bystasjonen og flere busslinjer. Bybanestopp Nygård ligger i gangavstand, med forbindelse til blant annet Kronstad, Fyllingsdalen, Nesttun og Bergen lufthavn. Gangavstand til sentrumskjernen med Bergen Storsenter, Galleriet og Torgallmenningen, samt Grieghallen og Den Nationale Scene. Dagligvare i nærområdet, blant annet Rema 1000, Kiwi og Bunnpris. Turområder i nærheten, blant annet Nygårdsparken, Store Lungegårdsvannet og byfjellene.

TOMT
Eiet tomt på ca. 195,1 m² ifølge matrikkelen. Tomten er i hovedsak bebygget, foruten liten bakplass med heller.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

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

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i naturstein, utvendig pusset og malt. Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Fundamenter og kjellergulv er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning. Yttervegger av bindingsverk mot takterrasser med liggende, dobbelfalset trekledning. Fasaden ble malt ca. 2012.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere antatt av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2012.

Dører:
Tofløyet hovedytterdør i profilert utførelse med isolerglass i malte trekarmer. Ytterdører i kjeller i PVC-utførelse. Terrassedører med isolerglass i malte trekarmer. Ytterdørene er av nyere alder. Finerte og slette entrédører med brann- og lydklasse B30/dB35, av varierende alder.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein. Yttertekking fra ca. 2012. Takrenner og nedløp i plast.

Felles trapper:
Hovedtrapp og baktrapp i malt utførelse med profilert rekkverk. Belegg i trinn på hovedtrapp.

Altaner/balkonger:
Altaner på ca. 2,7 m² hver med utgang fra hjørnerom mot Nygårdsgaten/Borgermester Platous gate i leilighetene H0201,

Vedlegg

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

H0301 og H0401. Altanene er oppført i stålkonstruksjon, festet til murfasaden og understøttet av stålsøyler ført ned til steintrapp ved inngang til frisørsalong. Dekket er av trevirke/terrassebord, og rekkverket er i smijern med stag inn i fasaden. Altanene er ikke besiktiget eller oppmålt av sikkerhetsmessige årsaker, og beskrivelse og mål er hentet fra kapasitetsberegning fra HRP AS datert 11.07.2025. Takterrasser på 4,0 m² hver med utgang fra stue/kjøkken i leilighetene H0501 og H0502. Takterrassene har papptekking, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Kjeller:

Kjeller med boder
Betongulv, murvegger og i hovedsak ubehandlede plater i himling. Boder med nettingvegger.

1. etasje:

Leilighet H0101
Entré, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom. Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og vegger, servantskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i laminat.

Leilighet H0102
Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og baderomsplater på vegger, servantskap, gulvstående toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i laminat.

Hovedtrapp og baktrapp
Belegg på gulv og trinn, malte flater på vegger og i himling.

Frisørsalong
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2. etasje:

Leilighet H0201
Entré, bod, bad, gang, stue, to soverom og kjøkken. Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og vegger, servantskap, gulvstående toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og fordelerskap til rør-i-rør. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i laminat. Utgang til altan.

Leilighet H0202
Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og baderomsplater på vegger, servantskap, gulvstående toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate i laminat.

3. etasje:

Leilighet H0301
Leiligheten er ikke besiktiget. Utgang til altan.

Leilighet H0302
Entré, stue, soverom, kjøkken og bad. Parkett og laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og malte baderomsplater på vegger, servantskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og varmtvannsbereder. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

4. etasje:

Leilighet H0401
Leiligheten er ikke besiktiget. Utgang til altan.

Leilighet H0402
Leiligheten er ikke besiktiget.

5. etasje:

Leilighet H0501
Entré/spisestue, bad, stue, soverom og kjøkken. Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og malte flater på vegger, vegghengt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i laminat. Utgang til takterrasse.

Leilighet H0502
Stue/kjøkken og bad. Laminat på gulv, malte flater og tapet på vegger og malt panel i himling. Bad med keramiske fliser på gulv og malte flater på vegger, vegghengt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Utgang til takterrasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør hovedsakelig av kobber, med rør-i-rør-system leilighet H0201.
Avløpsrør av plast, med støpejern fra påkoblingspunkt i kjeller.
Varmtvannsberedere på ca. 80 liter i hver leilighet.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i de besiktigede leilighetene. Bad i H0501 har kun naturlig ventilasjon, og kjøkken i H0502 har kullfilterventilator uten avtrekk ut.
Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater), plassert i felles trapperom. Hovedsikringsskap i kjeller.

OPPVARMING
El. varmekabler på alle bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bygård

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for eiendommen: plantegninger fra rehabilitering stemplet av Bergen kommune 22.06.1987 (sak 870520), kjellertegning stemplet 12.10.1989, samt oppmålstegninger fra 1986 som viser 1. etasje.

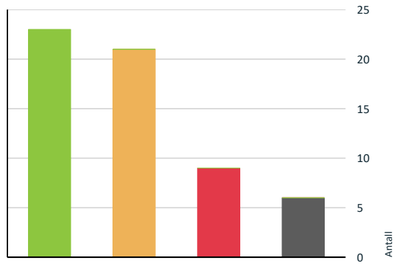
Dagens bruk og planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, også antall boenheter i loftsetasjen. Det er registrert endret rombruk og mindre planløsningsendringer i enkelte leiligheter, blant annet benyttes rom vist som stue som soverom. I 1. etasje er det registrert interne endringer i boenhetene, blant annet etablering av bad og endret kjøkkenplassering. Endringene gjelder arbeider innenfor den enkelte boenhet og vurderes i utgangspunktet ikke å være søknadspliktige.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

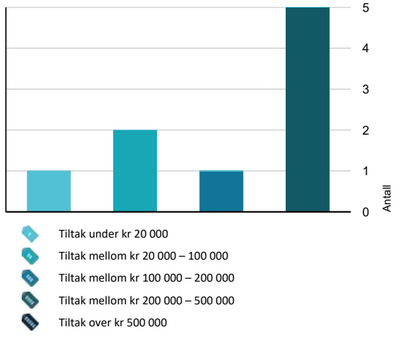
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag. Eier var ikke til stede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Balkongene er ikke besiktiget av sikkerhetsmessige årsaker, og tilstanden er vurdert ut fra kapasitetsberegningen fra HRP AS datert 11.07.2025.
Rapporten konkluderer med at søylefundamenteringen og innfestingen av rekkverk mot fasaden ikke er tilfredsstillende, og at altandekket av trevirke må skiftes. Rapporten anbefaler at balkongene holdes avstengt til de er utbedret.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side]
Det er registrert gjennomgående sprekker i flere trappetrinn av naturstein, forskyvninger og åpne fuger mellom trinnene. Underlaget ved nedre trinn mot yttervegg er nedbrutt med løse steinpartier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side]
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side]
Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side]
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side]
Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side]
Defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell [Gå til side]
Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 5. etasje > Bad > Generell [Gå til side]
Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side]

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side]

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side]

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side]

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side]

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side]

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side]
Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til taket.
Tekkingen er ifølge opplysninger fra rundt 2012, men det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig.
Undertaket er besiktiget fra loft, men begrenset tilkomst gjorde at bare deler av det kunne vurderes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side]
Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning.
Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert flyvehull etter stripet borebille (mit) i takkonstruksjonen. Boremel ble observert ved hullene, noe som indikerer at angrepet kan være aktivt.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side]
Det er registrert enkelte sprekker i pussen på murfasaden
Det er registrert stedvis avflassing av maling.
Manglende avstand mellom terrassebord og kledning.
Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater [Gå til side]
Det er registrert stedvis slitasje utover normal bruksslitasje på overflater, blant annet i H0302. Det er også registrert stedvise fuktmerker på gulv i flere leiligheter. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av overflatene i bygget.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side]
Det er registrert fuktig lukt og fuktmerker på overflater i rom under terreng, i kombinasjon med begrenset ventilering. Hulltaking er ikke utført fordi konstruksjonen mot terreng er av betong. Fuktindikator gir ikke pålitelige verdier i betong, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side]
Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side]
Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side]
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder på loft.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste beredere, som vurderes for å ha usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side]
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side]
Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side]
Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side]
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side]
Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side]
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side]
Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side]
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side]
Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side]
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er registrert drypp ved tilkoblingen mellom blandebatteri og kum.

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje.

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

BYGÅRD

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Yttertekking fra rundt 2012.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til taket. Tekkingen er ifølge opplysninger fra rundt 2012, men det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig. Undertaket er besiktiget fra loft, men begrenset tilkomst gjorde at bare deler av det kunne vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Undertaket kan ha nådd en alder der fremtidig funksjon er usikker, med risiko for fuktinntrenging i takkonstruksjonen. Skader på deler av taket og undertaket som ikke var tilgjengelige kan ikke utelukkes. Det anbefales å undersøke undertakets alder og tilstand nærmere.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning.
• Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er registrert flyvehull etter stripet borebille (mit) i takkonstruksjonen. Boremel ble observert ved hullene, noe som indikerer at angrepet kan være aktivt.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging på taktro bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktpåvirkning, da dette kan føre til råte og ytterligere skade på trekonstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Mangelfull lufting kan gi økt risiko for kondens, fuktpåvirkning, mugg -/soppvekst og isdannelse.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Aktivt angrep av stripet borebille svekker treverket gradvis og kan over tid redusere bæreevnen i angrepne deler. Omfang og aktivitet anbefales kartlagt av skadedyrfirma, og behandling anbefales iverksatt.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Yttervegger av bindingsverk mot takterrasser med liggende, dobbelfalset trekledning.

Fasaden ble malt rundt 2012.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sprekker i pussen på murfasaden

• Det er registrert stedvis avflassing av maling.

• Manglende avstand mellom terrassebord og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker gir økt vanninntrenging i puss og mur, med risiko for frostskader og avskalling over tid. Ytterligere sprekker eller skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan ikke utelukkes. Det anbefales en nærmere besiktigelse fra lift eller stillas for å kartlegge omfanget, og deretter tetting av sprekker og reparasjon av puss.

• Avflasset maling gir pussen mindre beskyttelse mot slagregn. Over tid øker dette risikoen for fuktopptak og avskalling av puss. Det anbefales å fjerne løs maling og overflatebehandle berørte områder med diffusjonsåpent system.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrassebord og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer ble skiftet i 2012.

Merk:
Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet hovedytterdør med isolerglass i malte trekarmer. Dør i profilert utførelse.

Ytterdører i kjeller i PVC-utførelse.

Terrassedører med isolerglass i malte trekarmer.

Dører av nyere alder.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Altaner/balkonger:
Altaner i leilighetene H0201, H0301 og H0401 med utgang fra hjørnerom mot Nygårdsgaten/Borgermester Platous gate. Altanene er i stålkonstruksjon, festet til murfasaden og understøttet av stålsøyler ført ned til steintrapp ved inngang til frisørsalong. Dekke av trevirke/terrassebord og rekkverk i smijern med stag inn i fasaden. Hver altan er ca. 2,7 m². Altanene er ikke besiktiget eller oppmålt av sikkerhetsmessige årsaker. Beskrivelse og mål er hentet fra kapasitetsberegning fra HRP AS datert 11.07.2025.

Takterrasser på 4,0 m² i leilighetene H0501 og H0502 med utgang fra stue/kjøkken. Takterrassene har papptekking, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Balkongene er ikke besiktiget av sikkerhetsmessige årsaker, og tilstanden er vurdert ut fra kapasitetsberegningen fra HRP AS datert 11.07.2025. Rapporten konkluderer med at søylefundamenteringen og innfestingen av rekkverk mot fasaden ikke er tilfredsstillende, og at altandekket av trevirke må skiftes. Rapporten anbefaler at balkongene holdes avstengt til de er utbedret.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Svekket understøttelse og løse rekkverksfester gir risiko for konstruktiv svikt og fallulykker. Balkongene skal ikke tas i bruk før fundamentering, innfesting, rekkverk og dekke er utbedret etter et arbeidsgrunnlag fra prosjekterende ingeniør, slik HRP AS sin rapport beskriver. Kostnaden er stipulert for utbedring, ikke videre undersøkelse, og det anbefales å innhente tilbud for å fastsette eksakt kostnad.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert gjennomgående sprekker i flere trappetrinn av naturstein, forskyvninger og åpne fuger mellom trinnene. Underlaget ved nedre trinn mot yttervegg er nedbrutt med løse steinpartier.

Konsekvens/tiltak
• Oppsprukne og forskjøvne trinn gir risiko for snubling og fall. Fukt og frost vil over tid gi ytterligere forskyvning og nedbryting. Utbedring må påregnes, og der reparasjon ikke er mulig må trappene rives og bygges opp på nytt. Estimat er grovt anslått.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Leilighetene har varierende, men i hovedsak normal utleiestandard.

H0101, H0102, H0201 og H0202: Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
H0302: Parkett og laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. En del slitasje utover normalt.
H0301, H0401 og H0402: Ikke besiktiget.
H0501: Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
H0502: Laminat på gulv, malte flater og tapet på vegger og malt panel i himling.

Det er registrert stedvise fuktmerker på gulv i flere leiligheter.

Fellesarealer og trapperom: Belegg på gulv og trinn, malte flater på vegger og i himling.
Frisørsalong: Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Kjeller: Betonggulv, murvegger og i hovedsak ubehandlede plater i himling. Boder med nettingvegger.

Overflater ble visuelt kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje utover normal bruksslitasje på overflater, blant annet i H0302. Det er også registrert stedvise fuktmerker på gulv i flere leiligheter. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av overflatene i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Slitte overflater vil gi videre forringelse over tid, og oppgradering av overflater må påregnes.

Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om det er foretatt radonmåling. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag uten eier til stede.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og løsmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger radonmåles. Måling bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³. For utleieboliger gjelder i tillegg en maksimumsgrense på 200 Bq/m³ etter strålevernforskriften.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspiper. Det er ikke montert ildsteder i bygården, og pipene er antatt å være ute av bruk. Det ble registrert en del sprekker på pipene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing eller tilsyn fra brann- og feiervesenet.

Pipe over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstanden på pipehode, beslag og overgang mot taktekking er derfor ikke kjent.

Pipe og ildsted er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Vedlikehold av pipe er eiers ansvar.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige vegger mot terreng.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktig lukt og fuktmerker på overflater i rom under terreng, i kombinasjon med begrenset ventilering. Hulltaking er ikke utført fordi konstruksjonen mot terreng er av betong. Fuktindikator gir ikke pålitelige verdier i betong, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet og lite luftutskifting gir økt risiko for kondens og svertesopp/muggsopp på overflater og innbo. Fukttilførsel gjennom grunnmur og gulv kan ikke utelukkes. Det anbefales å bedre ventilasjonen med tilluft og avtrekk, eventuelt supplert med avfukter, og å følge med på fuktforholdene over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom rommet skal brukes til varig opphold.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp og baktrapp i malt utførelse med profilert rekkverk. Belegg i trinn på hovedtrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom rekkverksstolper gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom rekkverksstolpene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører og finerte kompaktdører.

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

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Entredører

Beskrivelse

Finerte og slette entredører med brann- og lydklasse B30/dB35. Entredører av varierende alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0101.

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

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badets alder er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot vegg av heltre (plankevegg).

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0102.

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Avvik:
• Eldre sluk/membran hvor forventet brukstid er oppbrukt.
• Sprekk i fliser og motfall på gulvet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Vindu er plassert i våtsone.

Badet er vurdert for å være etablert før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen vender mot yttervegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0201.

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

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badets alder er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble registrert flatt gulv ved kontroll med nivålaser.

Vurdering av avvik:

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

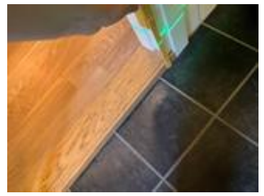
Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• 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. Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen vender mot vegg av heltre (plankevegg).

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0202.

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Avvik:
• Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
• Sprekk i gulvfliser.
• Manglende fall på gulvet.
• Manglende monteringslist på baderomsplater.
• Vindu i dusjsonen.
• Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.

Badet er vurdert for å være etablert før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen vender mot yttervegg.

3. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0302.

Keramiske fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Avvik:
• Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
• Sprekk i gulvfliser.
• Manglende fall på gulvet.
• Manglende monteringslist på baderomsplater.
• Vindu i dusjsonen.
• Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Badet er vurdert for å være etablert før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen vender mot yttervegg.

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0501.

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Bad av ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• 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.

5. ETASJE > BAD

Vedlegg

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det ikke registrert utslag på fuktmåler. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vurdering gjelder for bad i leilighet H0502.

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Avvik:
• Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
• Manglende fall på gulvet.
• Vindu i dusjsonen.
• Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.

Badet er vurdert for å være etablert før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen vender mot yttervegg og fellesgang.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0101.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Plass til halvintegrert stekeovn og kjøleskap. Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av nyere alder.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0102.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr og kjøleskap. Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av nyere alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0201.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr og kjøleskap. Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av nyere alder.

2. ETASJE > KJØKKEN

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Integrert ventilator.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0202.

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr. Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av eldre alder.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Integrert ventilator.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0302.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr. Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med oppgraderinger.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse
Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:
• Defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0501.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr og oppvaskmaskin. Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av nyere alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert drypp ved tilkoblingen mellom blandebatteri og kum.

Konsekvens/tiltak
• Utettheten kan øke over tid, og vann kan da trenge ned gjennom monteringshullet til benkeskapet og gi fuktsvelling i innredningen. Det anbefales å tette eller skifte pakning ved tilkoblingen, eventuelt å skifte blandebatteriet.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Vurdering gjelder for kjøkken i leilighet H0502.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Plass til halvintegrert komfyr. Integrert ventilator.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med oppgraderinger.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Hovedsakelig vannforsyningsrør av kobber.

Det ble registrert rør-i-rør system i leilighet H0201.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast frem til påkoblingpunkt i kjeller av støpejern.

Avløpsrør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i de besiktigede leilighetene. Bad i H0501 har kun naturlig ventilasjon, og kjøkken i H0502 har kullfilterventilator uten avtrekk ut. Disse forholdene er vurdert under de aktuelle rommene. Leilighetene H0301, H0401 og H0402 er ikke besiktiget.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsberedere på ca. 80 liter i hver leilighet. Det ble registrert beredere fra 2007, 2012 og 2023. Det er usikkert hvilket produksjonsår som gjelder for hver enkelt leilighet. Leilighetene H0301, H0401 og H0402 er ikke besiktiget.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder på loft.
• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste beredere, som vurderes for å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





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
ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap til leilighetene er plassert i felles trapperom.
Hovedsikringsskap er plassert i kjeller.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatiske strømmålere med fjernavlesning.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på alle bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Befaringen er gjennomført uten at eier var til stede, og opplysninger om det elektriske anlegget har ikke vært tilgjengelige. Dette gjelder tidspunkt og resultat for siste tilsyn fra det lokale el-tilsynet, installasjonsår, eventuell rehabilitering, utløsning av sikringer, varmgang og kursfortegnelse. Den forenklede vurderingen bygger kun på visuell kontroll. Det vises til selgers egenerklæringsskjema for eiers opplysninger om anlegget. For en fullstendig vurdering av anlegget anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i de besiktigede leilighetene. Leilighetene H0301, H0401 og H0402 er ikke besiktiget. Utstyret er ikke funksjonstestet, og alder på slokkeutstyr er ikke kontrollert.

Etter forskrift om brannforebygging skal alle boenheter ha røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Kravet gjelder hver enkelt boenhet, og eier har ansvar for at utstyret er på plass også i utleieboliger.

Det er ikke fremlagt brannprosjektering eller branndokumentasjon for bygget. Bygget er oppført i 1897 og er utført etter datidens regelverk. Dette må ikke forveksles med dagens krav etter byggteknisk forskrift (TEK17), som bygget ikke vil innfri. Leilighetene har entrédører i brannklasse B30, og bygget har hovedtrapp og baktrapp. Branncelleinndeling mellom boenhetene og mot frisørsalongen i 1. etasje er ikke kontrollert utover det som er synlig.

Det er ikke opplyst om brannalarmanlegg eller andre fellesinstallasjoner for brann, og eventuelle slike anlegg er ikke funksjonstestet. Bygget er ikke seksjonert, og drift og vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner er eiers ansvar.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.
- Ved fremtidig utskifting av drenering vil det være naturlig å etablere fuktsikring mot grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:
Forstøtningsmurer og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall fra bygningen gir økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, og fuktinntrenging kan ikke utelukkes over tid.

Terrenget bør bearbeides slik at overvann ledes bort fra bygningen; anbefalt fall er minimum 1:50 de første tre meterne der det er praktisk mulig.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
- Åpninger mellom rekkverksstolper gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom rekkverksstolpene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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

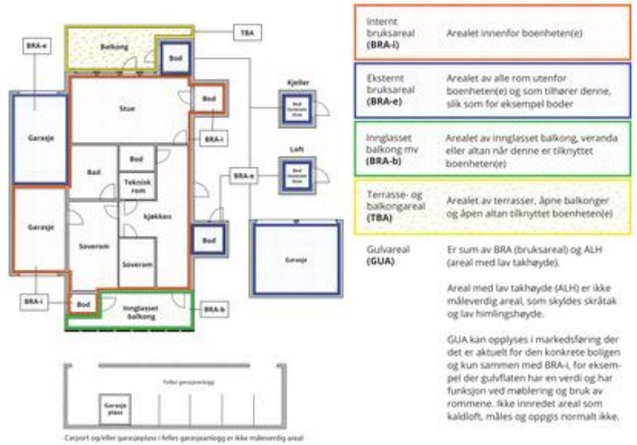
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer

Bygård

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	118			118	
1. etasje	125			125	
2. etasje	125			125	3
3. etasje	125			125	3
4. etasje	125			125	3
5. etasje	95			95	8
SUM	**713**				**17**
SUM BRA	**713**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjeller med boder		
1. etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom, entré, stue, kjøkken, soverom, bad, hovedtrapp og baktrapp, frisørsalong		
2. etasje	Entré, bod, bad, gang, stue, soverom, soverom, kjøkken, entré, stue, kjøkken, soverom, bad, hovedtrapp og baktrapp		
3. etasje	Entré, stue, soverom, kjøkken, bad, leilighet h0301 (ikke besiktiget), hovedtrapp og baktrapp		
4. etasje	Leilighet h0401 (ikke besiktiget), leilighet h0402 (ikke besiktiget), hovedtrapp og baktrapp		
5. etasje	Entré/spisestue, bad, stue, soverom, kjøkken, stue/kjøkken, bad, hovedtrapp, gang og baktrapp, bod, bod, bod		

Vedlegg

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Kommentar

Arealene er basert på manuelle mål på stedet, supplert med 3D-skanning, og kontrollert mot byggetegninger. Det var ikke tilgang til alle leilighetene eller hele loftsetasjen på befaringsdagen.

Kjeller, 1. etasje og 2. etasje er oppmålt i sin helhet. I 3. etasje er den minste leiligheten og trapperommet oppmålt; øvrig areal er stipulert ut fra 2. etasje, som har samme fotavtrykk, samt byggetegninger. 4. etasje er ikke oppmålt utover trapperommet, og arealet er stipulert på samme grunnlag. I loftsetasjen er leilighetene, trapperom og fellesgang delvis oppmålt; låste boder og deler av arealet under skråhimling er stipulert. Eldre murbygninger har ofte retningsavvik, skjevheter og varierende veggtykkelser mellom etasjene, og det kan derfor forekomme avvik også mellom etasjer med tilsvarende fotavtrykk. For de stipulerte arealene må det påregnes større måleusikkerhet enn ved fullstendig oppmåling, og det tas forbehold om at totalt areal kan avvike noe.

Alt areal er oppgitt som BRA-i, inkludert trapperom mellom etasjene. Etter NS 3940:2023 skal fellesareal ikke inngå i BRA-i, men bygningen er ikke seksjonert eller oppdelt i andeler eller aksjer og selges som én enhet. Hele bygningen er derfor behandlet som én bruksenhet, og trapperommet er medregnet som internt areal og ikke som fellesareal. Næringslokalet (frisørsalong) i 1. etasje inngår også i BRA-i.

Standardens arealinndeling forutsetter definerte bruksenheter og er ikke direkte tilpasset useksjonerte bygårder. Arealfordelingen bygger derfor på en skjønnsmessig vurdering. Ved seksjonering, annen oppdeling eller endret bruk må arealene påregnes beregnet på nytt etter gjeldende regelverk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger for eiendommen: plantegninger fra rehabilitering stemplet av Bergen kommune 22.06.1987 (sak 870520), kjellertegning stemplet 12.10.1989, samt oppmålstegninger fra 1986 som viser 1. etasje.

Dagens bruk og planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, også antall boenheter i loftsetasjen. Det er registrert endret rombruk og mindre planløsningsendringer i enkelte leiligheter, blant annet benyttes rom vist som stue som soverom. I 1. etasje er det registrert interne endringer i boenhetene, blant annet etablering av bad og endret kjøkkenplassering. Endringene gjelder arbeider innenfor den enkelte boenhet og vurderes i utgangspunktet ikke å være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Befaringen er utført uten at eier var til stede, og det er ikke gitt opplysninger om arbeider utført på boligen de siste fem årene. Det ble registrert varmtvannsbereder fra 2023, og det kan ikke utelukkes at det også er utført andre arbeider i perioden. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato. Dokumentasjon på bruk av kvalifiserte håndverkere er etterspurt fra rekvirent, men er ikke fremlagt. Det anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og dokumentasjon på arbeidene, for eksempel fakturaer, samsvarserklæring eller Boligmappa, før salget.

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	844		0	195.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nygårdsgaten 65

Hjemmelshaver
Haldorsen Bjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	18.09.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Befaring er utført uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	18.09.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Kapasitetsberegningen fra HRP	11.07.2025		Gjennomgått		Nei

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 844
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

Ingeniør Aarland AS
Leikvangvegen 32 b
5111 BREISTEIN

Vår referanse: BYGG-2023/15851-9
Saksbehandler: Lill Unnvik Throndsen
Dato: 01.02.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 164 Bnr 844
Adresse : Nygårdsgaten 65
Tiltakshaver : Nygårdsgaten 65
Tiltaket : Brannvarslingsanlegg og ledelys

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.01.2024 og tillatelse datert 25.09.2023.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg og ledelys, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Lill Unnvik Throndsen
saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Nygårdsgaten 65 Pb 215 7439 TRONDHEIM

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

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

FOKUS BANK A/S/S
V/ARNE BERGE
POSTBOKS 1162
5001 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 01.04.87 Vår ref. Snr 870520 Bergen, den 30.10.1989
AA/GT.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:NYGÅRDSGATEN 65 Eiendom: 1-0164-0844

Byggherre :EDVARD ØSTBØ A/S Adr.:

Ansvarsh. :ROY KVAMME Adr.:

Arbeidets art: TAKTERRASSE/END. Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 01.04.87
Byggetillatelse gitt.....: 15.09.87

Besiktigelse ble foretatt 06.10.89 følgende mangler ble funnet:

1. Krav fremsatt i skriv datert 06.10.89, må etterkommes.

2. Det må oppnevnes ny ansvarshavende.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 04.12.89, slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen | Bergen Rådhus | Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 | Telefax (05) 97 62 72

VAKTMESTER–
SENTRALEN A/S
DRIFT OG VEDLIKEHOLD
AV BYGNINGER

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
12 OKT. 1989
S.nr.: 870520
AAA

BEFARING NYGARDSGT. 65.

Tilstede Bergen Kommune : Aasheim, Arvid.
Vaktmestersentralen: Nicolaysen, Per H.
Fokus Bank A.S: Berge, Arne.

Mangler påpekt av Aasheim:

- Barnesikring vinduer
- Røkvarslere leilighetene, trappehus for- og bakgang
- Justere pumper på dører mot baktrapp
- Gipsisolering i bakkjeller og ved rørgjennomgang i bod
- Innkassering av avløpsrør i bakkjeller
- Plattlodd klemmes til takskifer mot nabo
- Behandling av gesims 5. etg.
- Ettersyn/feste løs takskifer
- Skilt for "nødutgang" i 5. etg.
- Skorstein/plattlodd mot N utbedres

Bergen, den 6.10.89

Vedlegg 1 tegning

Adresse:
Conrad Mohrsvei 2
5032 Minde

Telefoner:
DØGNVAKT: (05) 28 53 17
Kontor: (05) 28 52 05
Mobiltlf.: (090) 70 407

Bank:
Kreditkassen
6501.05.24983

Årsregnskap 2025
Nygårdsgaten 65 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 993 113 840

Nygårdsgaten 65 AS

Årsregnskap 2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		156 000	182 250
Annen driftsinntekt		1 469 593	1 439 567
Sum driftsinntekter		**1 625 593**	**1 621 817**
Varekostnad		11 985	0
Lønnskostnad	1	419 715	228 335
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	19 690	19 690
Annen driftskostnad		1 108 983	697 950
Sum driftskostnader		**1 560 373**	**945 975**
Driftsresultat		**65 220**	**675 842**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	2 365
Annen renteinntekt		2 189	1 336
Annen finansinntekt		6 662	5 612
Annen rentekostnad		227 342	240 909
Annen finanskostnad		-825	0
Resultat av finansposter		**-219 316**	**-231 596**
Resultat før skattekostnad		**-154 096**	**444 246**
Skattekostnad på resultat	3	-33 720	97 214
Resultat		**-120 376**	**347 032**
Årsresultat	**4**	**-120 376**	**347 032**
Anvendelse			
Avsatt til annen egenkapital	4	0	347 032
Overført fra annen egenkapital		120 376	0
Sum anvendelse	**4**	**-120 376**	**347 032**

Nygårdsgaten 65 AS

Årsregnskap 2025

Balanse

Eiendeler

Anleggsmidler	**Note**	**2025**	**2024**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 605 766	4 605 766
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	155 598	175 288
Sum varige driftsmidler	**2**	**4 761 363**	**4 781 053**
Sum anleggsmidler		**4 761 363**	**4 781 053**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		43 477	108 218
Andre kortsiktige fordringer		69 054	76 456
Fordringer på selskap i samme konsern	5	2 283 501	1 783 501
Sum fordringer		**2 396 032**	**1 968 176**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 245 462	554 253
Sum omløpsmidler		**3 641 495**	**2 522 429**
Sum eiendeler		**8 402 858**	**7 303 482**

Nygårdsgaten 65 AS

Årsregnskap 2025

Balanse

	Note	**2025**	**2024**
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	4	551 702	551 702
Sum innskutt egenkapital		**1 051 702**	**1 051 702**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 782 765	2 903 141
Sum opptjent egenkapital		**2 782 765**	**2 903 141**
Sum egenkapital	**4**	**3 834 467**	**3 954 842**
Gjeld			
Utsatt skatt	3	81 365	115 085
Sum avsetning for forpliktelser		**81 365**	**115 085**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 255 000	2 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		**4 255 000**	**2 960 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 600	31 224
Betalbar skatt	3	0	93 524
Skattetrekk og andre trekk		49 886	22 188
Annen kortsiktig gjeld	5	138 540	126 619
Sum kortsiktig gjeld		**232 026**	**273 555**
Sum gjeld		**4 568 391**	**3 348 640**
Sum egenkapital og gjeld		**8 402 858**	**7 303 482**

Bergen, 2026
Styret i Nygårdsgaten 65 AS

Bjørn Haldorsen
styreleder

Noter til regnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	364 670	195 881
Arbeidsgiveravgift	55 045	32 454
Sum	**419 715**	**228 335**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0,5 årsverk.

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 Anleggsnote

	Leiegård	Driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2025	4 605 766	175 288	4 781 053
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	**4 605 766**	**175 288**	**4 781 053**
Akkumulerte avskrivinger 31.12.2025	0	19 690	19 690
Bokført verdi per 31.12.2025	**4 605 766**	**155 598**	**4 761 363**
Årets avskrivinger	0	19 690	19 690
Økonomisk levetid (år)	0	10	

Det skal ikke foretas avskrivinger på bygget da det vurderes å være åpenbart tilstrekkelig avskrevet.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	**2025**	**2024**
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	93 524
Endring i utsatt skatt	-33 720	3 690
Skattekostnad ordinært resultat	**-33 720**	**97 214**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-154 096	444 246
Permanente forskjeller	825	-2 365
Endring i midlertidige forskjeller	-8 021	-16 772
Skattepliktig inntekt	**-161 292**	**425 109**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	93 524
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**93 524**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	531 133	523 112	-8 021
Sum	**531 133**	**523 112**	**-8 021**
Akkumulert fremførbart underskudd	-161 292	0	161 292
Grunnlag for utsatt skatt	**369 842**	**523 112**	**153 271**
Utsatt skatt (22 %)	**81 365**	**115 085**	**33 720**

Nygårdsgaten 65 AS Org. nr.: 993 113 840

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	500 000	551 702	2 903 141	3 954 842
Årets resultat			-120 376	-120 376
Pr 31.12.2025	**500 000**	**551 702**	**2 782 765**	**3 834 467**

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 283 501	1 783 501
Sum	**2 283 501**	**1 783 501**
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	50 000	50 000
Sum	**50 000**	**50 000**

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 29 825.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nygårdsgaten 65 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	5,0	500 000
Sum	**100 000**		**500 000**

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Janma AS	100 000	100,0	100,0

Nygårdsgaten 65 AS Org. nr.: 993 113 840

Noter til regnskapet for 2025

Note 8 Gjeld, sikkerhetsstillelser mv.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 255 000	2 960 000
Sum	4 255 000	2 960 000

Balanseført verdi av bygninger som er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld er kr 4 605 766.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 305 000
Sum		

Låneavtalen har kortere løpetid enn 5 år.

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-06-11 09:08:12 UTC+02:00 — Styrets leder

Bjørn Haldorsen

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3406097

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Rapport
visuell taksjekk

BOB

Kunde	Nygårdsgaten 65 AS	Utført av	Aadland & Mundal
Befaringssted	Nygårdsgaten 65	Rapport dato	11.11.2025
Befaringsdato	07.11.2025	Registreringsnivå	1

Beskrivelse av kontrollen

BOB Eiendomstjenester AS har utført visuell taksjekk for Nygårdsgaten 65 AS på oppdrag fra Styret. Taksjekken er utført på registreringsnivå 1 generell overordnet art og med enkle målinger om nødvendig. Dersom det er registrert spesielle forhold, f.eks. kompliserte bygningsskader eller funksjonsfeil ved tekniske installasjoner, som krever tilleggsundersøkelse, påpekes dette som nødvendige tiltak i rapporten.

Fokusområder:
-Takstein
-Skorstein/pipe
-Takrenner



Rapport

BOB

Takstein	
Kontrollert ☑ *IA* ☐ *Avvik registrert* ☑	**Merknad**
	*Kommentar :* • Taksteinen fremstår som hel og intakt, uten synlige skader. • Det er observert mindre mose- eller algevekst på takflater. Dette vurderes som et vedlikeholdsbehov og bør behandles for å hindre videre utvikling. *Anbefalt tiltak :* Anbefaler påføring av mose- og algedrepende middel for å forhindre videre vekst, beskytte taksteinens overflate og opprettholde god vannavrenning
 	

Vedlegg

Rapport

BOB

Skorstein/pipe	
Kontrollert ☑ *IA* ☐ *Avvik registrert* ☐	**Merknad**
	*Kommentar :* • Skorsteinen fremstår som hel og uten synlige sprekker, skader eller deformasjoner. • Pipehatt er intakt og godt festet. *Anbefalt tiltak :*
	

Takrenner *Kontrollert* ☑ *IA* ☐ *Avvik registrert* ☐	**Merknad**
	*Kommentar :* • Takrennene fremstår som hele og korrekt montert, uten tegn til lekkasje eller deformasjon. • Det er ikke observert løv eller smuss av betydning *Anbefalt tiltak :*
	

Kapasitetsberegning for altaner i Nygårdsgaten 65 i Bergen

Tiltakshaver: BOB Eiendomsutvikling AS



Bilde viser altaner på bygg i Nygårdsgaten 65
Juli 2025

RAPPORT

Prosjektopplysninger

HRP sitt Prosjektnummer	2513360
Oppdragsgiver	BOB Eiendomsutvikling AS
Oppdragsgiver sin prosjektleder	Sanna Ekeberg
Prosjektnavn	Nygårdsgaten 65
Adresse	Nygårdsgaten 13/15, 5008 Bergen
Utarbeidet av	HRP AS, Frank Abbedissen, tlf. 99232485 e-post: fab@hrpas.no
Kontrollert av	
Revidert av	

Innledning

Nygårdagaten 65 i Bergen er et eldre murbygg i 4-etasjer. Bygget stod ferdig i år 1897. Bygget inneholder 3 etasjer med bolig samt næringsbygg i 1. etg. Nygårdsgaten 65 eies i dag av et aksjeselskap med navn Nygårdgaten 65 AS. Driften styres via BOB Eiendomsutvikling AS.

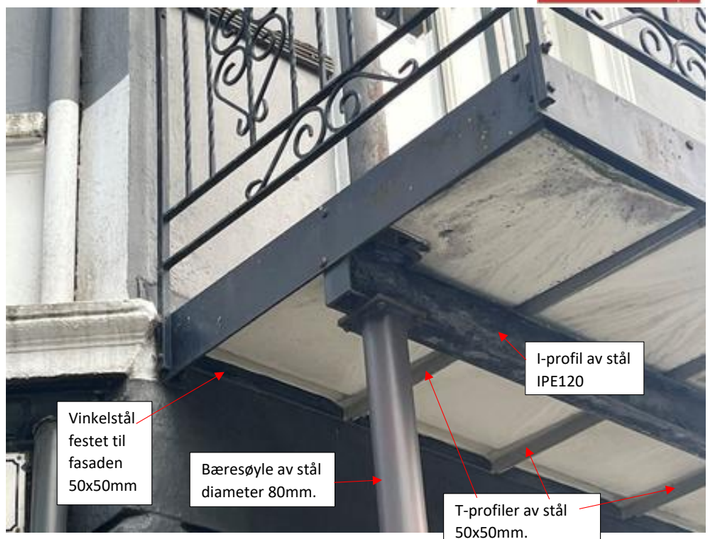
Oppdragsbeskrivelse/orientering

HRP AS er blitt kontaktet av BOB Eiendomsutvikling AS ifm. en problemstilling rundt bæringen for eksisterende altaner i Nygårdsagaten 65. Problemstillingen er oppstått i forbindelse med utbedring av grunnen og brosteinsdekke i og rundt søylebæring for altanene, der trappefundmenteringen som altansøylene hviler på har sviktet.

Altanene som består av stålkonstruksjoner er festet til hjørnefasaden på bygget, og i tillegg er bæringen via stålsøyler som er ført ned på underliggende trapp.



Figur 1, viser trapp/fundament for søyler til de overliggende altaner



Figur 2 viser mer detaljert bæresystem for altan

Som det vises på figur 2 over, er bæresystemet for altanene av vinkelstål som er boltet til fasaden samt at det er bæring med stålsøyler under altanens midtparti. Ellers består bæring for altandekke av T-profiler som er opplagt på en tverrgående IPE-bjelke.



Figur 3 viser rekkverk festet til murfasaden med stag



Figur 4 viser forbindelsen mellom søyle om trapp

Figur 4 viser søyle fra altan på trappetrinn.

Kapasitetsberegning

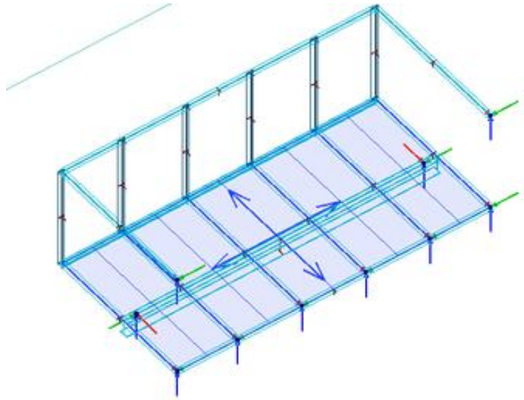
Den 09.07.2025 ble altanene i nygårdsgaten 65 befart og gjennomgått, dette med tanke på å kartlegge dimensjonene for stålbæringen.

Følgende dimensjoner ble funnet:

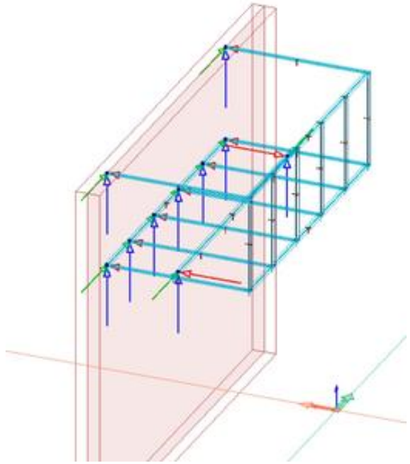
- Stålsøyler (lik i alle plan) ble diameter målt til 80mm. Tykkelsen på stålgodset var ikke mulig å måle. I denne kontroll beregningen videre, vil man her anta en godstykkelse som er 3mm. (3 mm. er det laveste godstykkelsen for slike søyler).
- Bærebjelke som er festet midt under altaner, ble målt til IPE 120.
- T-profiler (bjelker i altandekke som har retning utfra veggliv) som bærer altandekke ble målt til 50x50x5mm.
  Stålvinkel som var festet til fasaden ble målt til 50x50x5mm.
- 6-stk. bolter som stålvinkel var festet til fasaden med, (antatt ekspansjonsbolter) ble målt til tykkelse 8 mm.
- Rundt kant av altan (3-sider) var det festet flattstål med dimensjon ca. 100x5mm.

Alle stålprofiler er satt til fasthet 275N/mm2 (Pga. alder)

For laster på altandekke, er det benyttet 4,0kN/m2 som er iht. dagens lastkrav i NS-EN laststandard.
I tillegg er det benyttet en linjelast på rekkverk på 1,0 kN/m (iht. Eurokoden)
Areal av altan ble målt til: LxB= 2440mm x 1120mm, som totalt blir 2,7m2.

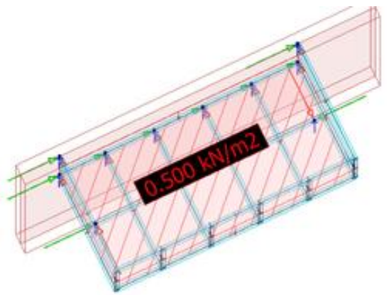


Figur 5, viser prinsippet for (cover) lastfordeling på altandekke

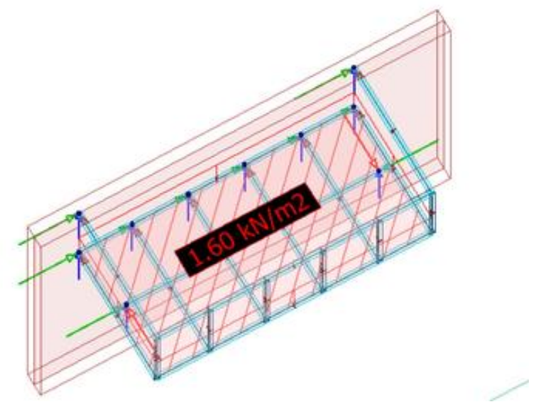


Figur 6, viser perspektiv av bæresystemet for altan (NB. bæresøyler er ikke medtatt på denne figur)

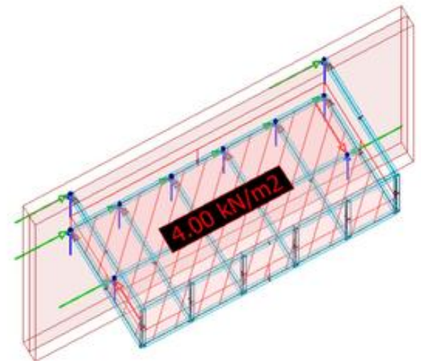
Laster



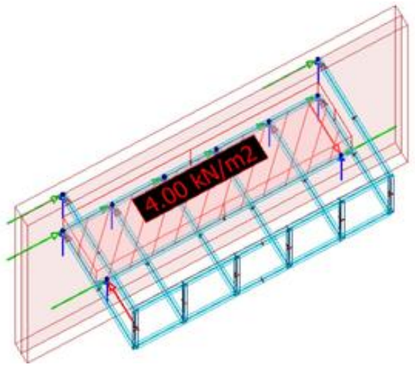
Figur 7, viser påført egenlast (oppbygging av dekke for altan) på hele arealet



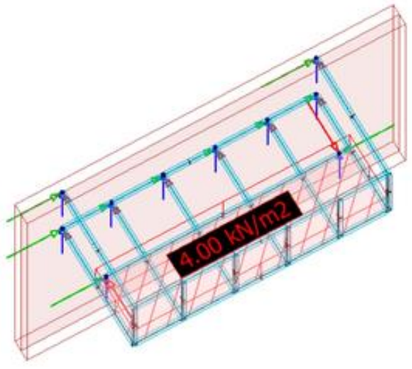
Figur 8, viser snølast påført altan



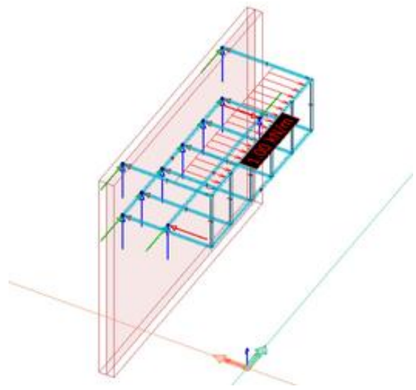
Figur 9, viser nyttelast (personlast) påført hele dekke



Figur 10, viser nyttelast kun på halve altandekke (del mot vegg som gir størst belastning på veggboltene)

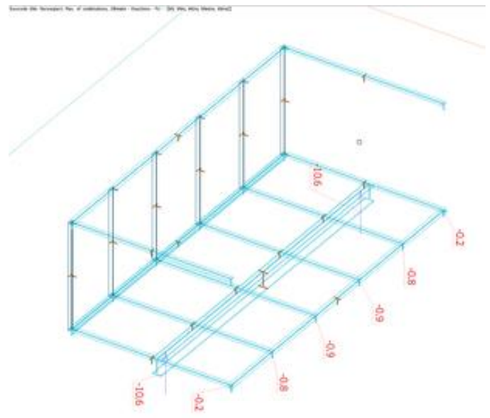


Figur 11, viser nyttelast på fremre del av dekke (størst belastning og nedbøyning på T-profilene)

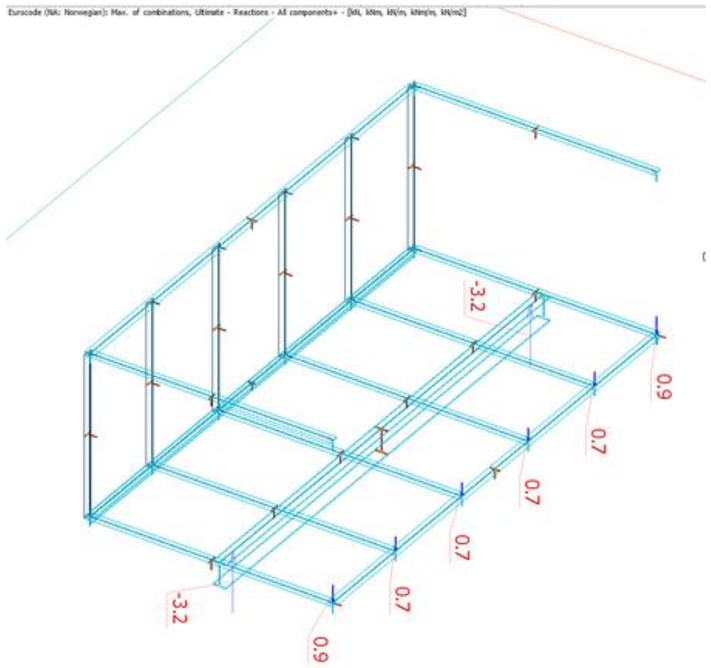


Figur 12, viser horisontal last på rekkverk (iht. Norsk standard/Eurokode)

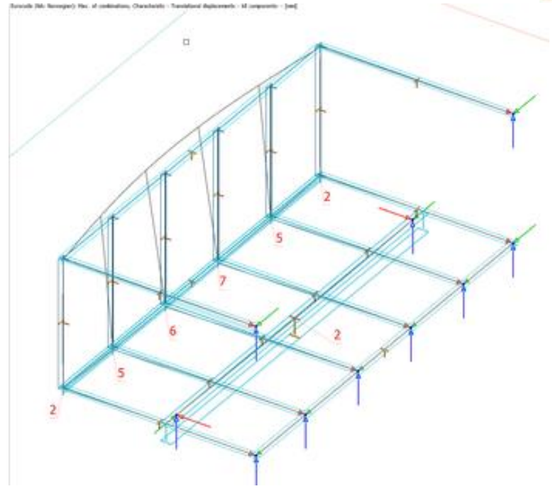
Resultater



Figur 13, viser største reaksjonskrefter i bruddgrense fra 1-stk altan i en utsatt lastsituasjon. Verdi 10,6kN er last på søyle fra en altan. De øvrige verdiene er laster på boltene mellom altan og veggfasaden.



Figur 14, viser største reaksjonskrefter i bruddgrense fra 1-stk altan i en av de utsatte lastsituasjon. Verdi 3,2kN er last på søyle fra 1-stk. altan. De øvrige verdiene er laster på boltene mellom altan og veggfasaden.



Figur 15, viser beregnet deformasjoner i mm. i bruksgrense ytterst på altankant.

Utilization

	Group	Applied profile	Max. [%]	Min. [%]
√	C.6.1	T 50	46	46
√	C.1.1	T 50	46	46
√	B.12.1	TPS 40	37	37
√	B.3.1	T 50	37	37
√	B.2.1	T 50	37	37
√	C.2.1	T 50	37	37
√	C.5.1	T 50	37	37
√	B.4.1	T 50	30	30
√	B.5.1	T 50	30	30
√	B.6.1	T 50	28	28
√	B.7.1	T 50	28	28
√	B.1.1	IPE 120	25	25
√	C.3.1	T 50	14	14
√	C.4.1	T 50	14	14
√	B.10.1	T 50	2	2
√	B.11.1	T 50	2	2
√	B.9.1	T 50	0	0

Figur 16, tabell som viser utnyttelsen av alle stålprofiler i bruddgrense.

Kontrollberegning av ekspansjonsbolter inn i fasaden

Fasaden er antatt pusset teglfasade fra byggeår.

- Største skjærkraft på bolt er beregnet til 0,9kN i bruddgrense.
- Boltene fester en 5 mm. stålvinkel til murfasaden.

Moment i bolt ved innfesting: 0,9kN x 0,005m. = 0,0045kNm.

Strekk i bolt: 0,0045/0,025m.= 0,18kN (uttrekk på bolt) (0,025m. er halve vinklstål)

Recommended loads [4]

Anchor size			M6			M8			M10		
Eff. Anchorage depth		h_{ef} [mm]	30	40	60	30	40	70	40	50	80
Tension N_{rec}	HSA, HSA-BW	[kN]	2,9	3,6	4,3	4,0	6,1	7,6	6,1	8,5	11,9
	HSA-R2, HSA-R		2,9	3,6	4,3	4,0	6,1	7,6	6,1	8,5	11,9
	HSA-F		2,9	3,6	4,3	4,0	6,1	7,6	6,1	8,5	11,9
Shear V_{rec}	HSA, HSA-BW	[kN]	3,7	3,7	3,7	4,0	6,1	6,1	10,8	10,8	10,8
	HSA-R2, HSA-R		4,0	4,1	4,1	4,0	7,0	7,0	12,9	12,9	12,9
	HSA-F		3,7	3,7	3,7	4,0	6,1	6,1	10,8	10,8	10,8

Figur 17, viser anbefalt kapasitet for ekspansjonsbolter i betong.

Utav tabell over viser at kapasiteten er god men dette er i **betong**.

Når fasaden er av gammelt tegl fasade, vil kapasiteten bli betydelig redusert.

Oppsummering av verdier som benyttes videre i konklusjonen

- Reaksjonskrefter på søyle i bruddgrense er 10,6 kN x 3 stk. altaner= 32kN totalt for hver søyle på fundament, se fig. 13.
  Med forutsetning at søyledimensjon har diameter 80mm. og stålgods 3mm. samt lengde 4000mm, tåler søylene godt en last på 32 kN.
- Største reaksjonskrefter (skjær) på ekspansjonsbolt ved vegg i bruddgrense: 0,9kN og 0.18kN i uttrekk, se fig. 13 og 14
- Største deformasjon på altan i fremkant: 7 mm. i bruksgrense (Characteristic), se fig. 15.
- Utnyttelse av stålprofilene ligger godt innenfor tillat utnyttelse, se fig. 16, tabell.

Konklusjon

Utfra våre kontrollberegninger over, kan vi gi følgende anbefaling mhp. bæreevnen for altanene i Nygårdsgaten 65.

- Bæresøyler ned på trapp som bærer last fra 3 stk. altaner, viser vår kontrollberegning at kapasiteten er tilfredsstillende (dette med forbehold om søyle dimensjoner som er medtatt er riktig). Det som ikke er tilfredsstillende, er fundamenteringen for søylene.
- Alle de bærende stålprofiler for altanene viser våre beregninger at kapasiteten er god.
- Deformasjonene utav beregningene, viser at verdene er liten og innenfor det som kan aksepteres (maks 7 mm. L/160)
- Dekke på altanen som er av trevirke og terrassebord, er av dårlig kvalitet og må skiftes.
- Innfestning av altandekke er festet med 6 stk. bolter (antar 8mm. ekspansjonsbolter). Med forbehold om at innfestingen er av god kvalitet, er kapasiteten tilfredsstillende. Det anbefales pga. uvisshet av boltedimensjoner at det monteres fler bolter av type limanker.
- Innfesting av rekkverk mot fasaden. Her er innfestingen løsnet flere steder, som fører til at sikkerheten ikke er tilfredsstillende.

<u>Som en oppsummering av vår konklusjon er at altanene holdes avstengt inntil utbedring er foretatt. Dette spesielt med fundamenter samt innfesting til fasaden.</u>

Opplyser også om at før utbedringen påbegynnes, må det av prosjekterende ingeniør utarbeides et arbeidsgrunnlag.

HRP, Frank Abbedissen

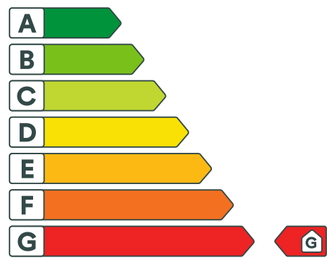
11.07.2025

enova

Energiattest

G

Adresse	
Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368892**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139709535**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **844**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

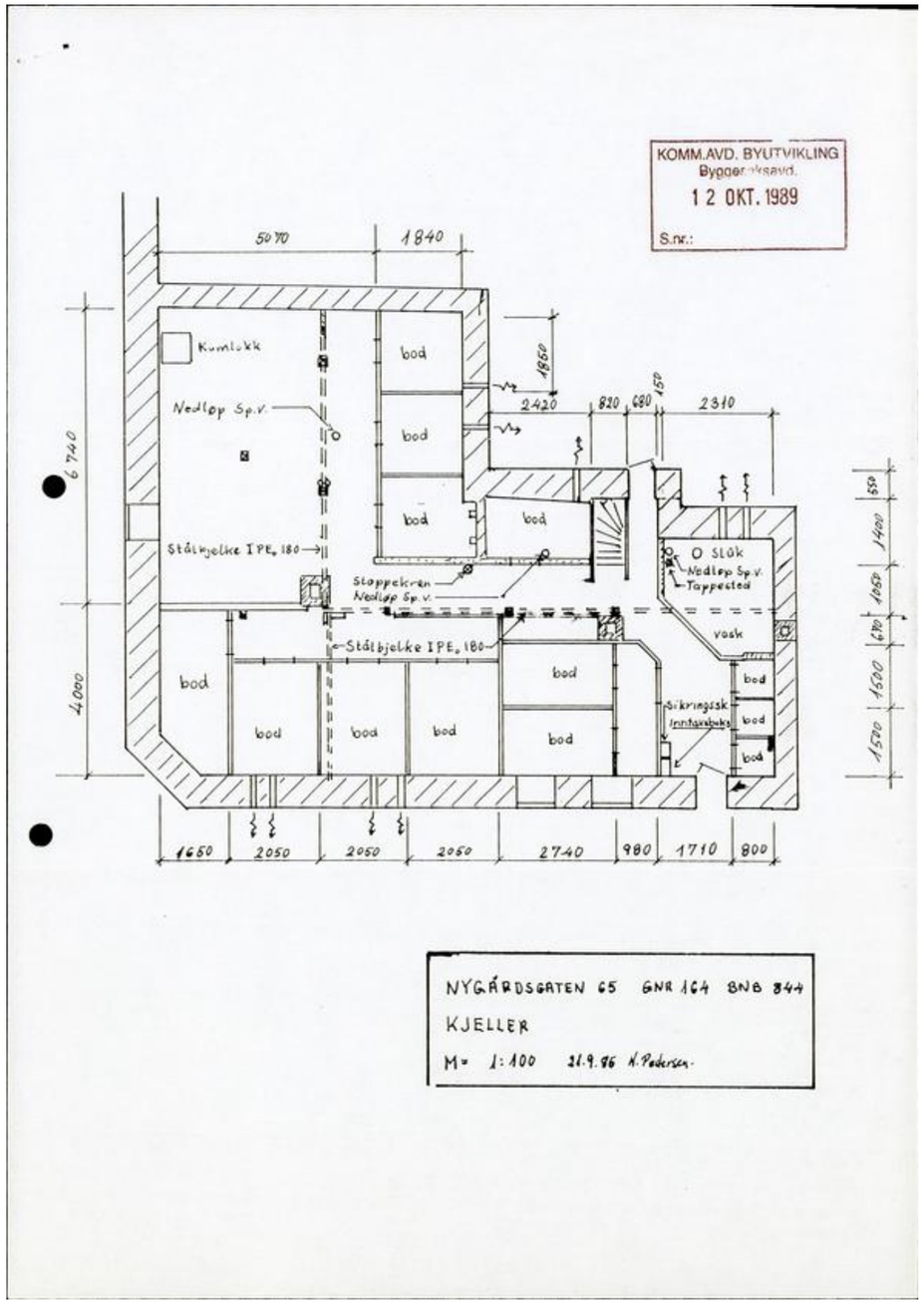
Byggeår **1897**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **713,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **713,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

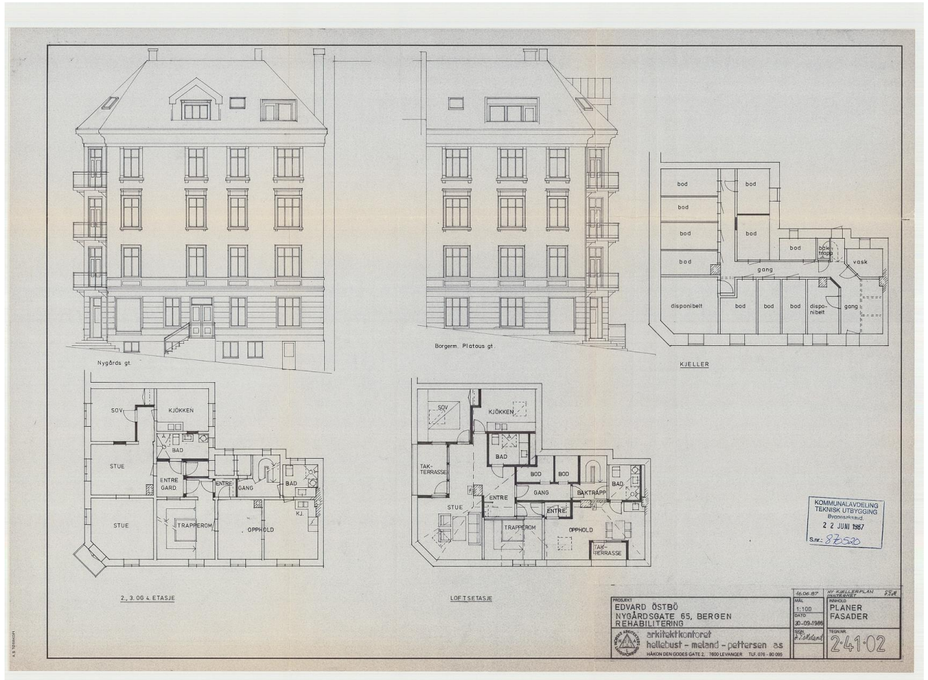
Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

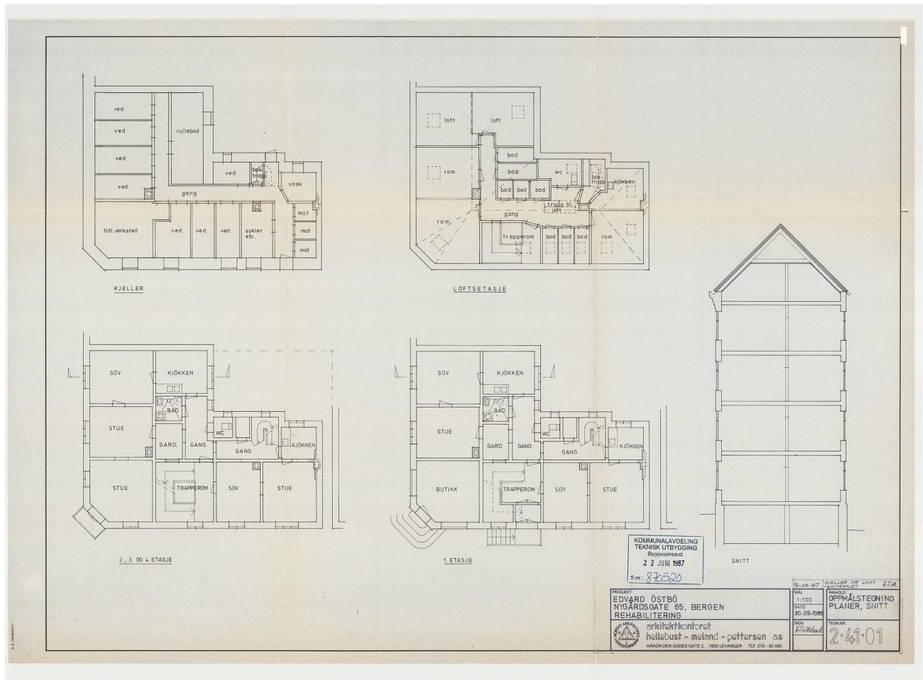
Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
370,80




Nygårds gt.
Borgerm. Platous gt.
KJELLER
2., 3. OG 4. ETASJE
LOFTSETASJE
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
22 JUNI 1987
S.nr.: 870520
PROSJEKT
EDVARD ÖSTBÖ
NYGÅRDSGATE 65, BERGEN
REHABILITERING
arkitektkontoret
hellebust - meland - pettersen as
HÅKON DEN GODES GATE 2. 7800 LEVANGER TLF. 076 - 80 085
1:100
PLANER
FASADER
2·41·02

Vedlegg


KJELLER
LOFTSETASJE
2., 3. OG 4. ETASJE
1. ETASJE
SNITT
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
22 JUNI 1987
S.nr.: 870520
PROSJEKT
EDVARD ÖSTBÖ
NYGÅRDSGATE 65, BERGEN
REHABILITERING
arkitektkontoret
hellebust - meland - pettersen as
HÅKON DEN GODES GATE 2. 7800 LEVANGER TLF. 076 - 80 085
1:100
OPPMÅLSTEGNING
PLANER, SNITT
2·41·01

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 806, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

.

EDVARD ØSTBØ A/S
SJØGT. 6
7600 LEVANGER

.

Arkiv 5210
Deres brev av 01.04.87 Vår ref. Snr 870520 Bergen, den 15.9.1987

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

Byggeplass:NYGÅRDSGATEN 65 Eiendom: 1-0164-0844

Byggherre :EDVARD ØSTBØ A/S Adr.:

Anmelder :EDVARD ØSTBØ A/S Adr.: SJØGT. 6

Arbeidets art: TAKTERRASSE/END. Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdeling 22.06.87.

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

- Krav fra brannvesenet av 13.08.87 må etterkommes. Da det ut fra foreliggende tegningene er noe uklart med hensyn til nødrømningsveier fra den største leiligheten i hver etasje, må det sendes inn tegning som entydig viser de aktuelle rømningsveier.

- På grunn av høydeforholdene i loftsleilighetene (skråtak) kan det se ut til at en må vurdere planløsningen på nytt. Det tenkes da spesielt på nødvendig høyde ved innredning av bad og kjøkken. Dersom det ikke kan redegjøres tilfredsstillende for dette forholdet finner en IKKE å kunne godkjenne den minste leiligheten. Det forutsettes innsendt redegjørelse/tegning.

- Byggetillatelsen er gitt i henhold til meddelt dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 41:44 (krav om heis).

(Se baksiden for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
avd.ingeniør

Hovedadministrasjon Anleggsseksjon Arealplanavdeling Byggesaksavdeling Grunnerverv Oppmålingsavdeling

BERGEN KOMMUNE

BRANNVESENET
Rådstuplass 9
Tlf. 31 80 40

ARKIV BRA-87-5210-D
JS/EK/SB

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
20 AUG. 1987
S.nr.:

NYGÅRDSGATEN 65 (EDVARD ØSTBØ A/S)
TAKTERRASSE/EBDRING/REHABILITERING

Anmeldelsen gjelder rehabilitering, anleggelse av takterrasse i ovennevnte boligbygg som er på fire etasjer + kjeller og bebodd loft. Bygningen har et grunnareal på 56 m^2 med tilsammen 10 boenheter. I første etasje er også et butikklokale.

KONSTRUKSJONER:

UTVENDIG : Mur
INNVENDIG: Tre med to trapperom.

./. Som vedlegg sendes "Retningslinjer for brannsikring av eldre murhus med innredning av tre vedtatt av Bergen formannskap 28.10.81".

Brannvesenet uttaler:

1. BYGNING

Alle endrings og ombyggingsarbeider må på aktuelle punkter utføres i samsvar med vedlagte "Retningslinjer for brannsikring av eldre murhus med innredning av tre vedtatt av Bergen formannskap 28.10.81".

2. BRANNCELLER

Hver boenhet skal utføres som egne branncelller, horisontale og vertikale skiller mellom boenhetene skal utføres i brannklasse tilnærmet B-60. Samme krav gjøres gjeldene for korridor/gang som forbinder loftsleiligheter med baktrapp samt fellesgang/korridor i 1. etasje.

3. RØMNINGSVEIER

A. I trapperom skal bestående vegg- og takflater av tre i hele trapperommet påføres tennvernende kledning minst A-20. Trapper underkles tilsvarende eller påføres brannhemmende maling av godkjent type.

B. Kjellernedgang og loftsoppgang skal skilles fra trappehus med vegger i brannklasse minst B-60.

E. Kristiansen 1

C. Samtlige dører mot trapperom og dører mot korridor/ gang som forbinder loftsleiligheter med baktrapp samt fellesgang/korridor 1. etasje (unntatt våtrom) skal ha brannklasse B-30-S.

4. HIMLING

Alle nedsenkete himlinger må utføres med tennvernende kledning minst A-20. Den tennvernende kledning skal føres helt ut i murlivet.

5. PIPER OG ILDSTEDER

Røykpiper og ildsteder må utbedres til samsvar med byggeforskriftene kap. 49:1 og 2.

6. ISOLASJON

All isolasjon skal være av ubrennbare materialer.

7.

Alle hulrom og åpninger som oppstår ved avrettinger/ oppretting av golv, vegger m.v., fylles med ubrennbar isolasjon.

8. RØYKVARSLER

Der må i hver boenhet hensiktsmessig monteres røykvarslere av godkjent type, jfr. byggeforskriftene kap. 31:4.

9. HUSBRANNSLANGE/SANITÆRANLEGG

A. Ved utskifting av vannledningsnettet i bygning anbefales å sette av kran for tilkobling av husbrannslange.

B. Vertikale ledninger skal være av ubrennbart materiale (stål, støpejern, kobber o.l.). Hull rundt gjennomføringer skal tettes med ubrennbare materialer.

10. ANLEGGELSE AV TAKTERRASSE

Gulv på takterrasse skal være av ubrennbare materialer.

BERGEN BRANNVESEN, 13.08.1987

J. Skarstein
overing.

E. Kristiansen
brannmester

Vedlegg.

E. Kristiansen 2

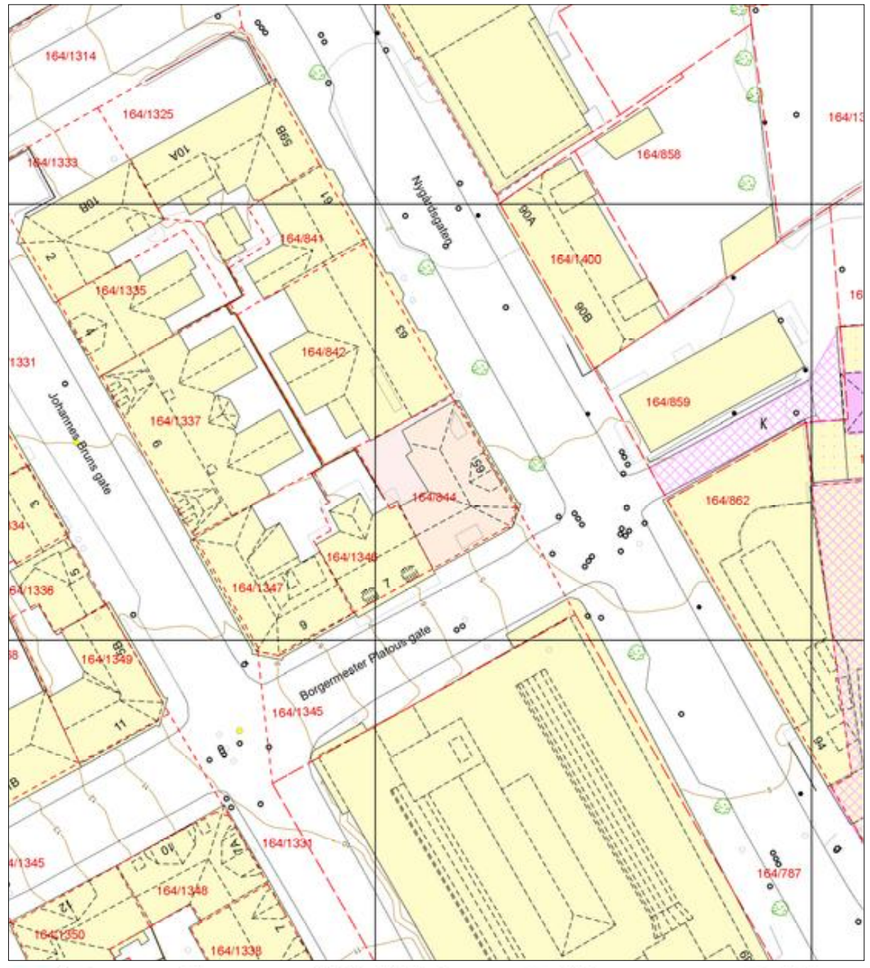
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/844/0/0
Adresse: Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN

N



Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nygårdsgaten 65, 5008 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 844, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260110
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____		Navn: _____	
Fødselsdato: _____		Fødselsdato: _____	
Adr.: _____		Adr.: _____	
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____
E-post: _____	Arb.: _____	E-post: _____	Arb.: _____
Dato: _____	Sign.: _____	Dato: _____	Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

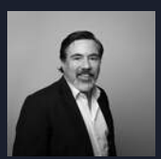
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Georg André Gade
Eiendomsmegler / Partner
930 03 830
gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no