

A modern living room with a high ceiling, light wood flooring, and a large window wall overlooking a balcony and a landscape. The room features a white TV cabinet, a black leather armchair, and a round coffee table. The ceiling is made of large, light-colored square panels.

aktiv.

Bønnesskogen 103, 5154 BØNES

**Stort og innholdsrikt rekkehus i
attraktivt og barnevennlig område
med stor terrasse og garasje**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Selger: Nina Bjørlo

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 128/133 kvm
Tomtstr.: 156.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 534
Gnr. 20, bnr. 521
Oppdragsnr.: 1506250184

Velkommen til Bønnesskogen 103!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Bønnesskogen 103! En flott og innholdsrik familiebolig i barnevennlig og attraktivt område på Bønes. Her har du plass til hele familien og har nærhet til det meste man trenger i hverdagen, skoler, barnehager, butikk, kollektivtransport, idrettshall, turområder.

Kort oppsummert:

- 2 soverom
- Mulighet for å innrede et 3. soverom i spisestuen
- Loftet er innredet som et soverom (ikke godkjent)
- 2 terrasser på hhv 9,7 kvm og 37,6 kvm.
- Flott utsikt mot Nordåsvannet og omliggende områder
- Peis og varmepumpe
- Innholdsrik familiebolig i attraktivt og barnevennlig område
- Kort vei til skole, barnehage, butikk, idrettshall og busstopp
- Flotte turområder i nærområdet
- Parkering i garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Gang(11,9m²), gang/trapperom(10,5m²), bad(3,5m²), vaskerom(2,9m²), toalett(1,8m²), soverom(9,8m²), soverom(10,1m²), garderobe(1,9m²), stue(11,1m²).

BRA-e: 5 m² 1. Etasje: Bod med utvendig adkomst(3,5m²).

Garasje: Ekstern bod(1,4m²).

2. etasje

BRA-i: 59 m² Stue(37,7m²), kjøkken(21,5m²).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I tillegg medfølger det 1/57 andel av fellestomt på bnr. 521.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

156.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, interne veier, murer, bed og diverse beplantning.

I tillegg medfølger det 1/57 andel av fellestomt på bnr. 521.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et meget attraktivt, populært og barnevennlig boligområde på Bønes. Innen få minutters gange er det barnehage, bussholdeplass med hyppige avganger, butikk, Fjellsdalen skole, Bønes skole og Bergen Racketsenter. Oasen senter ligger kun en liten kjøretur unna. Her er det et godt utvalg av butikker og andre servicetilbud. Kyrkjjetangen ligger også like i nærhet. Her er det mange som tar

seg et bad når temperaturen tillater det. Det er også flere flotte turområder i dette området. I løpet av ca. 10-15 minutter så er man i Bergen sentrum, flere store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt flyplassen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Bønes barnehage: 0,4 km.

Senterhagen barnehage: 0,7 km.

Våkleivbrotet Kanvas-barnehage: 0,8 km

Skoler:

Fjellsdalen skole: 0,8 km.

Bønes skole: 1 km.

Bergen Kristne grunnskole: 2 km.

Lynghaug skole: 3,9 km.

Storetveit skole: 5,8 km.

Fyllingsdalen videregående skole: 4,1 km.

Årstad videregående skole: 7,7 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp ved Bønes hagesenter: 0,2 km.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av trepserrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninsats/dugnad

Beskrivelse: Min far har lagt nye fliser oppå eksisterende flis på både bad, toalett og

vaskerom.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg i 2024 utført av Bkk.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Min far har fjernet vegg i gangen og lagt nye fliser.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tak og Velux vindu skiftet i 2019.

Arbeid utført av: Rune Reidell Olsen(husker ikke firmanavn).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Loft er integrert i bolig. Ukjent år for utførelse. Trolig minst 20 år siden.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være

flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha

negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig

byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett

begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, rom under terreng er felles garasjeanlegg. Hulltaking er en

inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres

oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som

risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og

fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg

gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke benyttet topplast på utvendig grunnmurplast/knotteplast, forholdet øker risikoen for fuktvandring i murene.

2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert

synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og

tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig

kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord

må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

I boden med utvendig adkomst er det benyttet Asbest/eternitt plater på veggene.

Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og

kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av

eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje og 1. etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på

taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er påvist fuktskjolder på enkelte av sutakspplatene, fuktskjoldende stammer trolig fra tidligere. Forholdet må holdes under oppsyn.

Platekledning i knekottene som vender mot nabo er ikke fuget/montert i henhold til gjeldende forskrifter vedrørende

brannskillevegger. Veggene må bygges opp på nytt for å tilfredsstille gjeldende krav.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 37,6m².

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 9,7m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik, tiltak må iverksettes for utbedring.

Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, tiltak må iverksettes for utbedring.

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør

dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det

må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det er åpning i overflatene bak toalettet, området ligger nærmer våtsonen. Forholdet øker risikoen for at fuktskader kan

oppstå. Tiltak må iverksettes for utbedring.

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det

påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet,

lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i

vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og

rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning.

Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag,

men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår. Velux-takvinduer fra 2019.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Terrassedører med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist utvendige råteskader på terrassedørene, utskiftning av dørene må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra vaskerommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder

på membran/tettesjikt må bør det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid. Sluket er plassert for nærme veggen på vaskerommet, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber inkl. i årlig avgift til velforeningen.

Parkering

Parkering i garasje.

Forsikringsselskap

Frende

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen, badet, vaskerommet og toalettrom, vedovn og varmepumpe.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 18 025

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 392

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 6892,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 145 967

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 583 866

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det betales kr. 4500,- pr halvår til velforeningen for brøyting, strøm i garasje og fiber.

Årlig velavgift

Kr 9 000

Velforening

Bønnesskogen Velforening

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Gustavsen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 534 i Bergen kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 521 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/20/534:

26.03.1981 - Dokumentnr: 7214 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

24.06.1980 - Dokumentnr: 15412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:521

01.01.2020 - Dokumentnr: 1152837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:534

26.03.1981 - Dokumentnr: 7214 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

24.06.1980 - Dokumentnr: 15412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:521

01.01.2020 - Dokumentnr: 1152837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:534

4601/20/521:
26.03.1981 - Dokumentnr: 7214 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

24.06.1980 - Dokumentnr: 15412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:521

01.01.2020 - Dokumentnr: 1152837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:534

26.03.1981 - Dokumentnr: 7214 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

24.06.1980 - Dokumentnr: 15412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:521

01.01.2020 - Dokumentnr: 1152837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:534

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bolig nr 8, 10, 11, 12, 13 nybygg, datert 17.06.82.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, bortsett fra at det som idag er entrè er utvidet i det som var tegnet som sport/redskapsbod og matbod. Loftet er idag bygget om og brukes som soverom, dette er ikke byggemeldt eller godkjent.

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

Det som i dag er spisestue var opprinnelig inntegnet som et soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Privat til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/småhus. Eiendommen er ihht kommunens arealplan avsatt til øvrig byggesone.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

4210001 31 FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, ENDRING I B-3 12.05.1980:

Endelig vedtatt mindre reguleringsendring.

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

64770000 35 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1214 MFL., BØNES 3 201519391: Endelig vedtatt detaljregulering fra 2019 for området FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1214

MFL., BØNES. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for endring av eksisterende bygg på gbnr. 20/1214 (felt BBB1), fra kombinerte formål til en ren boligblokk.

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Planlegging igangsatt med kommuneplanens arealdel.

6170100 30 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 418, BØNES PLANOMRÅDE 1 OG 6 3
190001082: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1988.
4200000 30 FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 1 3: Endelig vedtatt eldre
reguleringsplan fra 1979.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
20/529 139424786-1 Ombygging Rekkehus Igangsettingstillatelse 18.02.2025
202510884: Det er gitt rammetillatelse til bruksendring bolig på følgende eiendom: 20/
529/0/0 Bønnesskogen 117.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Tomten (gnr. 20, bnr. 521 1/57 - realsameie) er ubebygd, over 2 dekar og kjøper er derfor kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

146 100 (Omkostninger totalt)

157 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 947 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

0 Utlegg fotograf

0 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 280,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

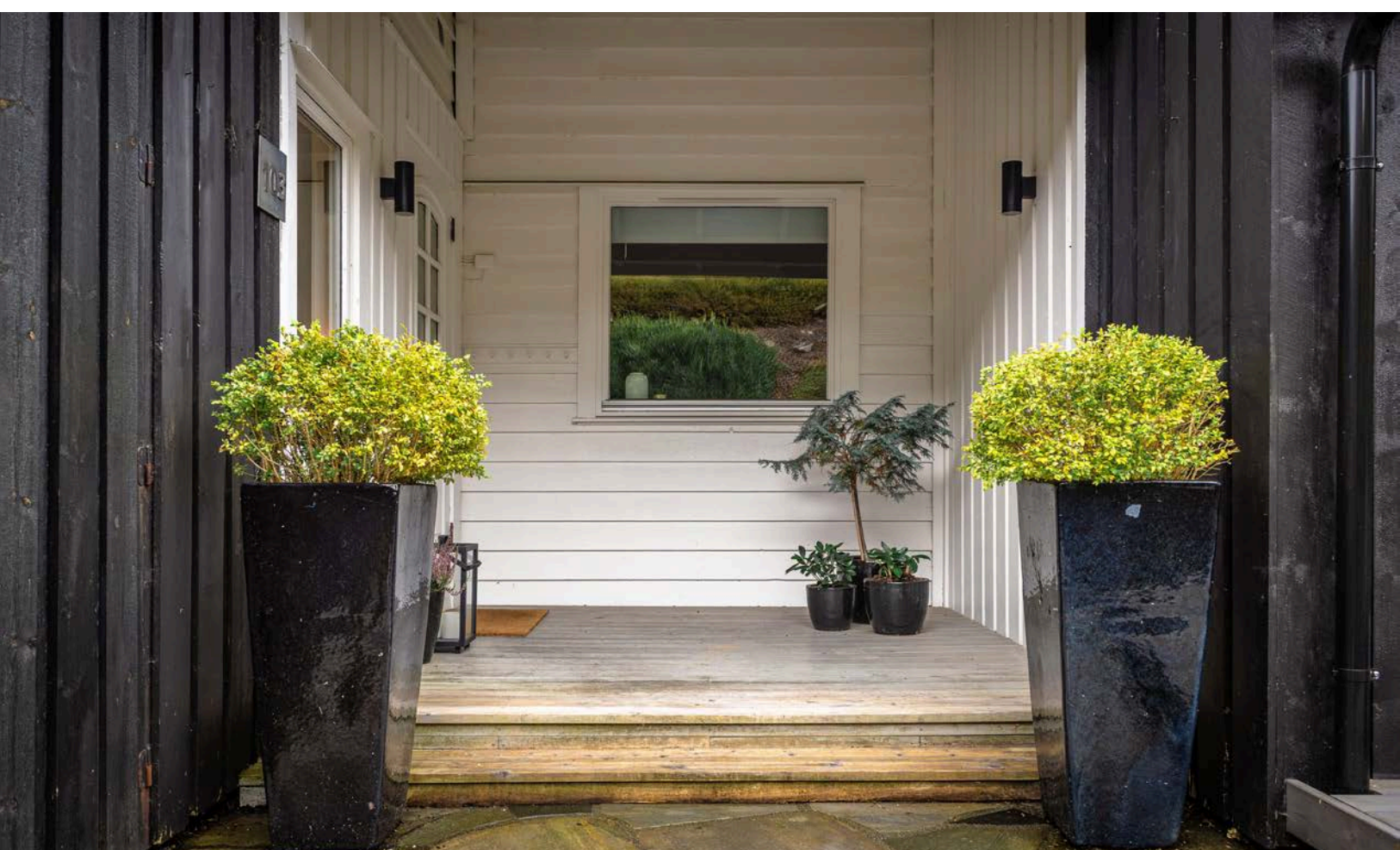
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

10.09.2025







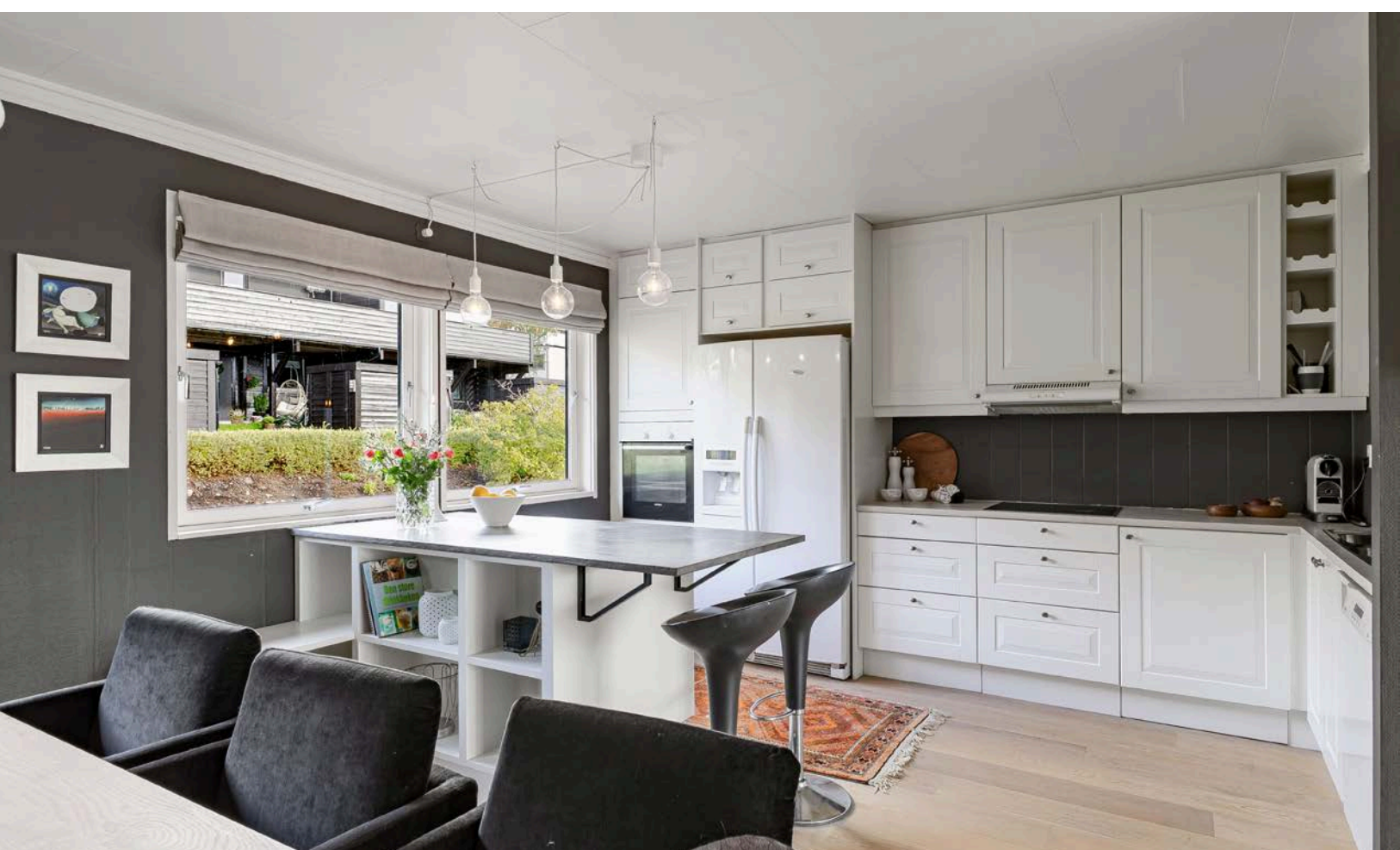






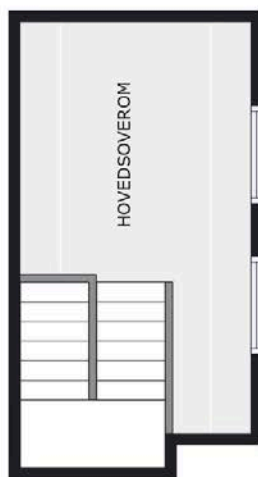






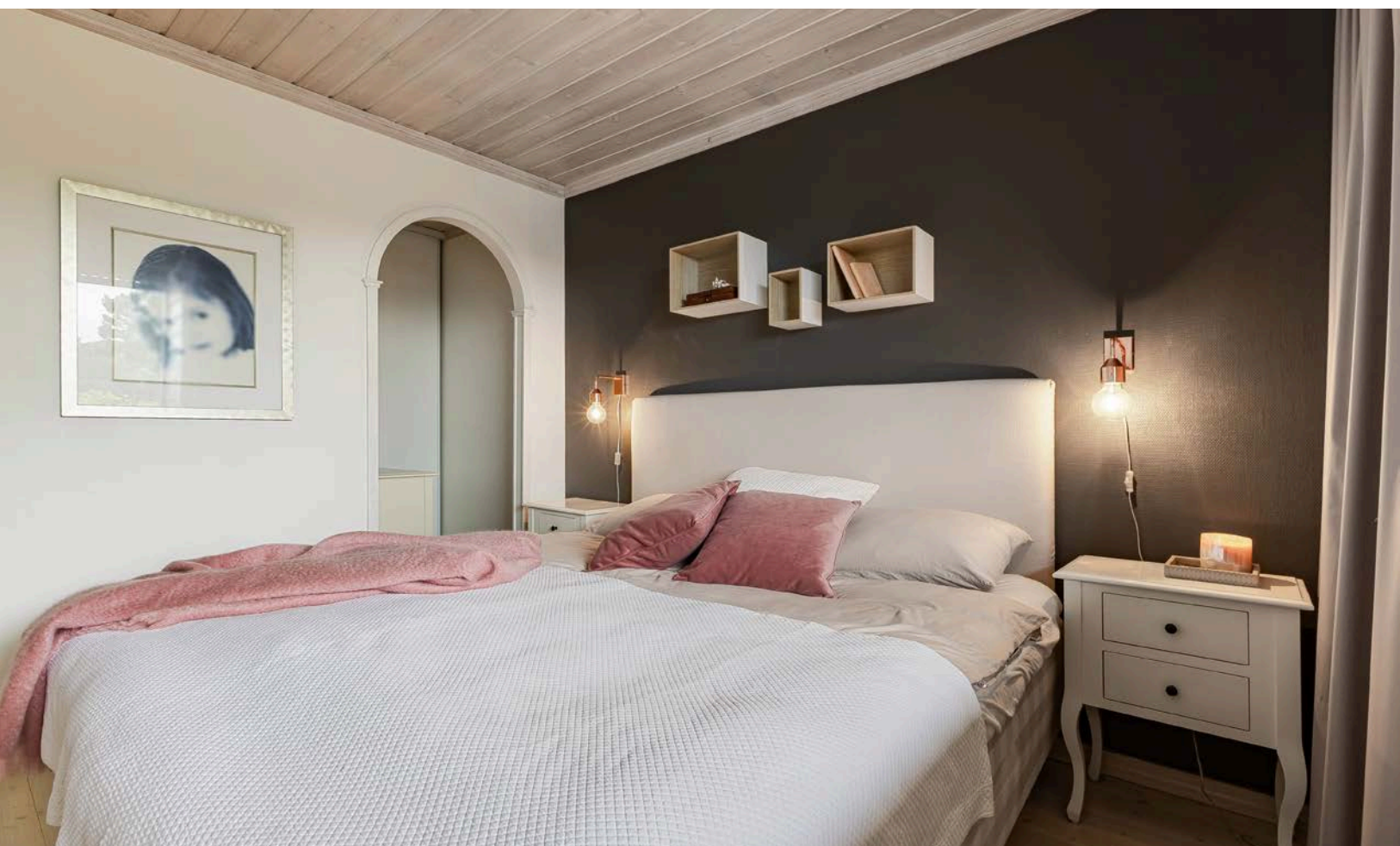


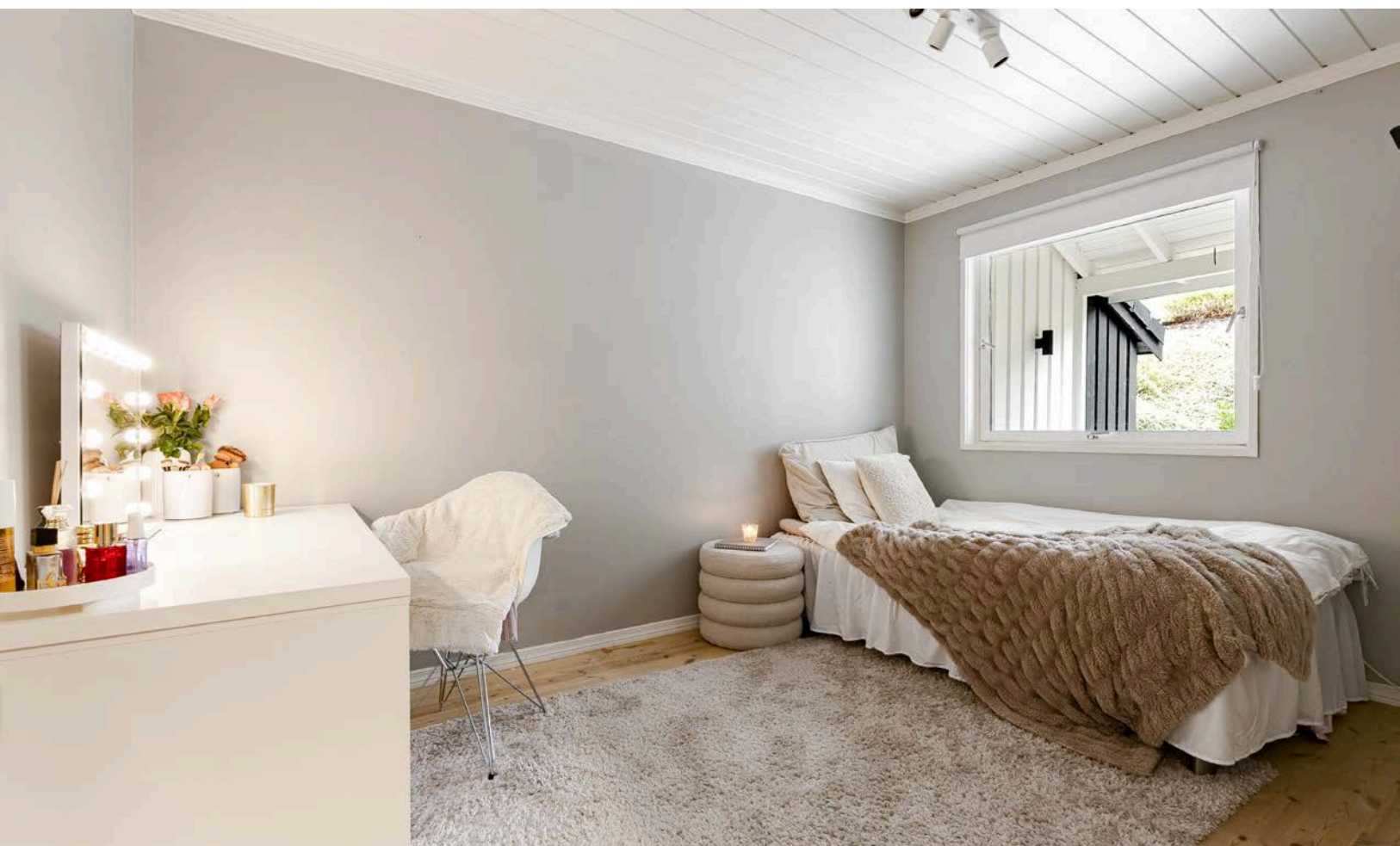






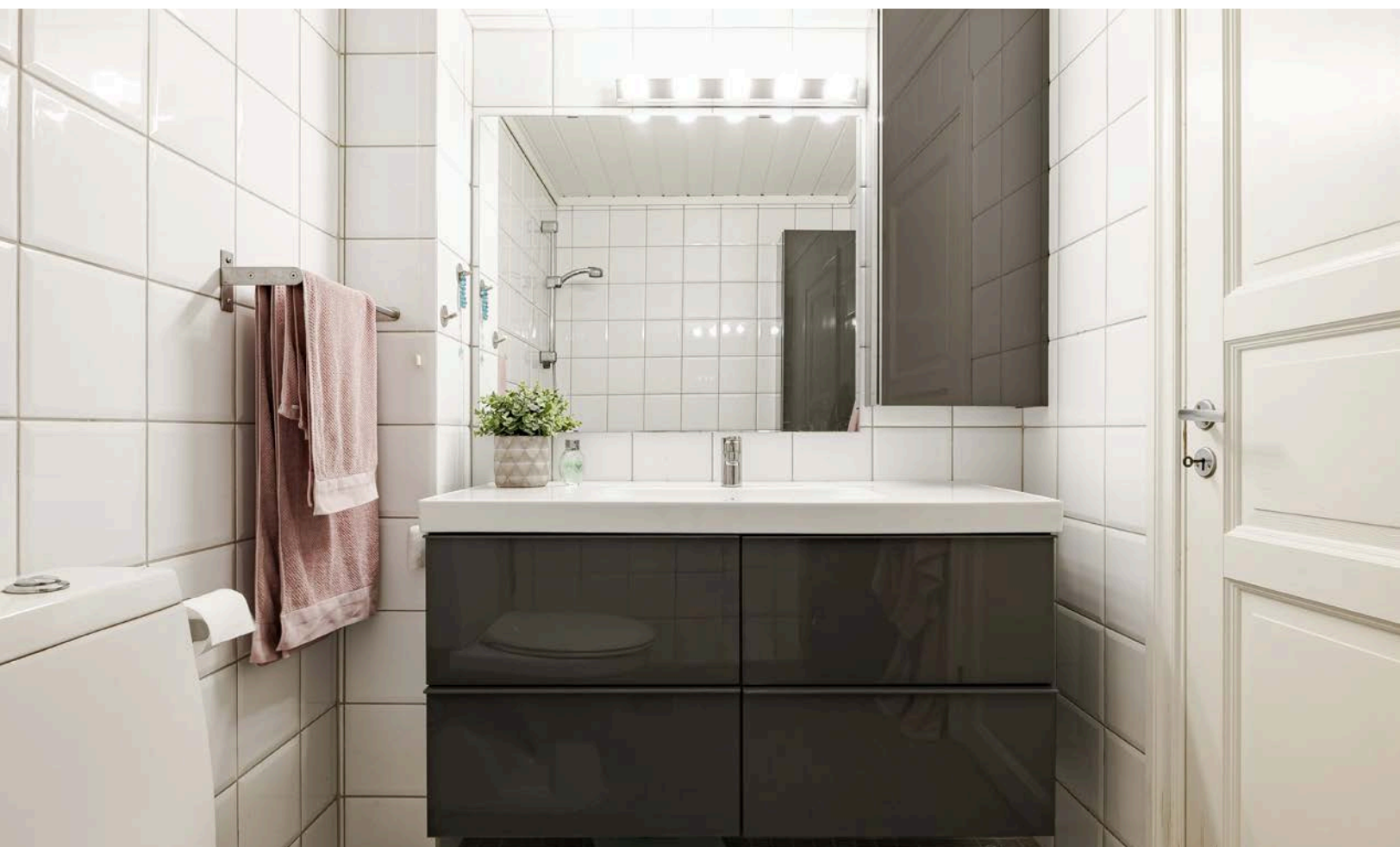








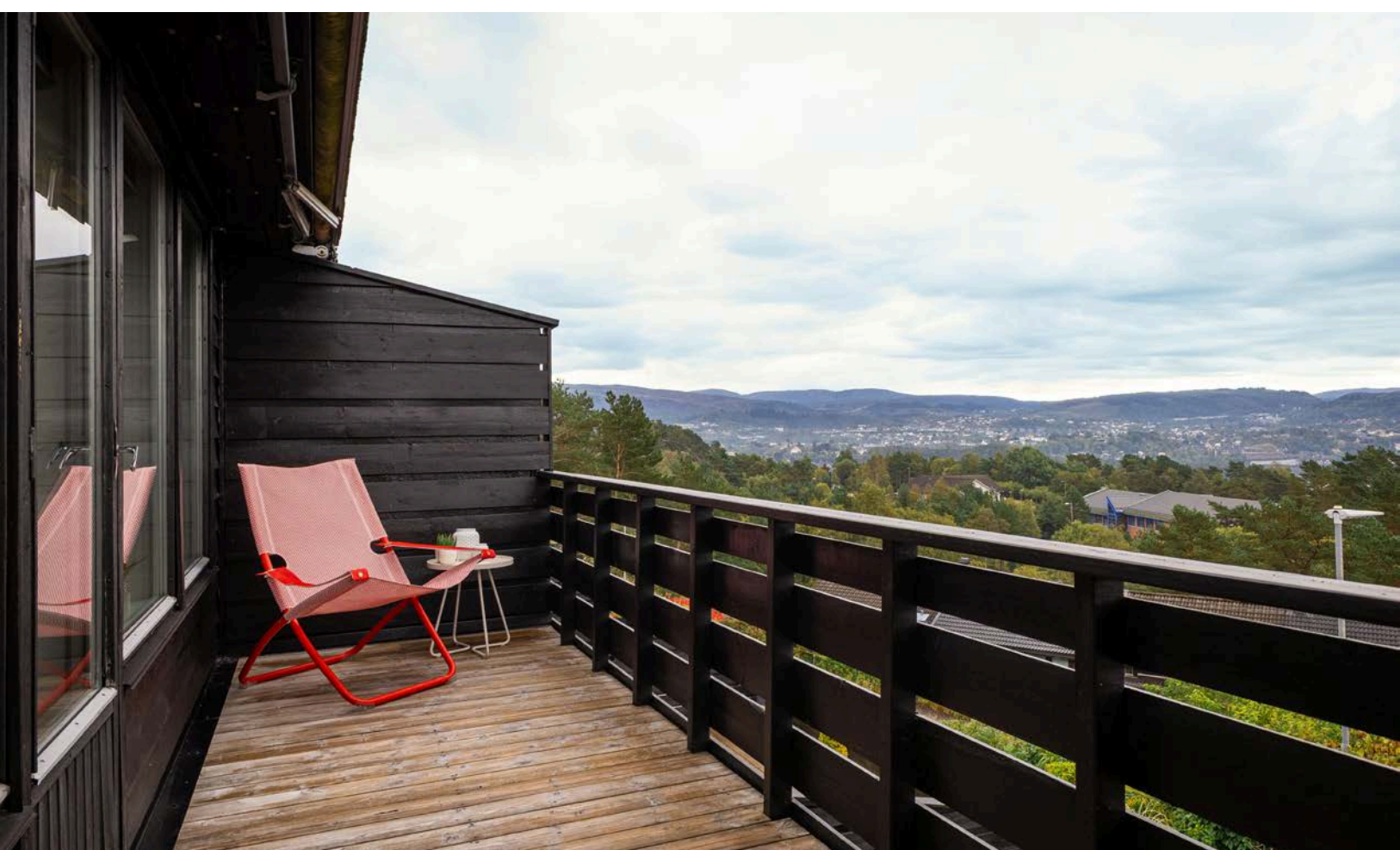




















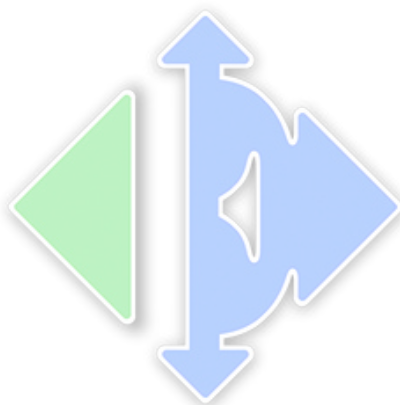






Vedlegg

Selveier Rekkehus
Bønnesskogen 103
5154 Bønes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 07/09/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:20, Bnr: 534
Hjemmelshaver:	Nina Bjørlo
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	157 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.09.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Nina Bjørlo
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, interne veier, murer, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av trepserrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert boligområde på Bønes med tilsvarende bebyggelse. I området finner man flere barnehager og skole samt dagligvarebutikker. Fra boligen er det kort vei til Fyllingsdalen og Oasen handlesenter med de fleste servicetilbud som postkontor, banker, leger, tannleger, apotek og restauranter. Kort kjøretid til store arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad/ Flesland, samt Bergen sentrum. Flotte turmuligheter, blant annet kan Bønnesskogen, Langeskogen og Løvstakken nevnes.

Takstobjektet:

Selveier rekkehus.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 37,6m².

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 9,7m².

Tilhørende boligen er det en ekstern bod i kjelleren på 1,4m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badet, vaskerommet og toalettrom, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen, badet, vaskerommet og toalettet har flislagt gulv, resterende rom har tregulv, 3-stavs og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, malt strie og panel.

Tak: Tak-ess plater, malte flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble overflateoppusset i 2013.
- Flislagt gangen i 2019.
- Taktekingen ble skiftet i 2019.
- Velux-takvinduer ble skiftet i 2019.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	69	4	0	38	69	4
2. Etasje	59	0	0	10	59	0
Ekstern bod	0	1	0	0	0	1
SUM BYGNING	128	5	0	48	128	5
SUM BRA	133					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje: Gang(11,9m²), gang/trapperom(10,5m²), bad(3,5m²), vaskerom(2,9m²), toalett(1,8m²), soverom(9,8m²), soverom(10,1m²), garderobe(1,9m²), stue(11,1m²).

2. Etasje: Stue(37,7m²), kjøkken(21,5m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig adkomst(3,5m²).

Garasje: Ekstern bod(1,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/09/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, rom under terreng er felles garasjeanlegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke benyttet topplister på utvendig grunnmurplast/knotteplast, forholdet øker risikoen for fuktvandring i murene.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemethode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

I boden med utvendig adkomst er det benyttet Asbest/eternitt plater på veggene. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helseisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår. Velux-takvinduer fra 2019.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Terrassedører med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist utvendige råteskader på terrassedørene, utskiftning av dørene må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje og 1. etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen et risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen ble skiftet i 2019.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er påvist fuktskjolder på enkelte av sutaksplatene, fuktskjoldende stammer trolig fra tidligere. Forholdet må holdes under oppsyn.

Platekledning i knekottene som vender mot nabo er ikke fuget/montert i henhold til gjeldende forskrifter vedrørende brannskillevegger. Veggene må bygges opp på nytt for å tilfredsstille gjeldende krav.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasse på 37,6m².

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til terrasse på 9,7m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik, tiltak må iverksettes for utbedring.

Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det er åpning i overflatene bak toalettet, området ligger nærmer våtsonen. Forholdet øker risikoen for at fuktskader kan oppstå. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterkel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra vaskerommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt må bør det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid.

Sluket er plassert for nærme veggen på vaskerommet, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets yterside.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk i innvendige trapper i henhold til gjeldende forskrifter. For å oppfylle krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke benyttet topplst på utvendig grunnmurplast/knotteplast, forholdet øker risikoen for fuktvandring i murene.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold. I boden med utvendig adkomst er det benyttet Asbest/eternitt plater på veggene. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helseisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er påvist fuktskjolder på enkelte av sutaksplatene, fuktskjoldende stammer trolig fra tidligere. Forholdet må holdes under oppsyn. Platekledning i knekottene som vender mot nabo er ikke fuget/montert i henhold til gjeldende forskrifter vedrørende brannskillevegger. Veggene må bygges opp på nytt for å tilfredsstille gjeldende krav.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter. Det er påvist skjevheter/retningsavvik, tiltak må iverksettes for utbedring. Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, tiltak må iverksettes for utbedring.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Uti fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader. Det er åpning i overflatene bak toalettet, området ligger nærmer våtsonen. Forholdet øker risikoen for at fuktskader kan oppstå. Tiltak må iverksettes for utbedring.

7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. På vegghengtoilet var det ingen synlig drepsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drepsløsning, bør det etableres drepsåpning. Manglende drepsåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**3.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist utvendige råteskader på terrassedørene, utskiftning av dørene må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i treverket.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

7.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt må bør det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid.

Sluket er plassert for nærme veggen på vaskerommet, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250184	

Selger 1 navn
Nina Bjørlo

Gateadresse	
Bønnesskogen 103	

Poststed	Postnr
BØNES	5154

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250184

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Min far har lagt nye fliser oppå eksisterende flis på både bad, toalett og vaskerom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg i 2024 utført av Bkk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Min far har fjernet vegg i gangen og lagt nye fliser.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og Velux vindu skiftet i 2019.

Arbeid utført av

Rune Reidell Olsen(husker ikke firmanavn)

Document reference: 1506250184

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loft er integrert i bolig. Ukjent år for utførelse. Trolig minst 20 år siden.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250184

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Bjørlo	a5b2a133b5f61779c5cff6e ad70f3c6f6401be6e	01.09.2025 16:39:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250184

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Breder Bønes,
BØNESSKOGEN 117,
5064 STRAUMSGREND

Deres ref.

Deres brev av 03/03/80

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 800552

Dato

17/06/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT B3 FANA Eiendom: 3-0020-0418 (530)

Byggherre: Johannessen & Joys A/S

Ansvarshavende: ELDØY J

Bygningens art: BOLIG NR. 8 Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/03/80

Byggetillatelse gitt : 16/06/80

Merknader: Det Norske Veritas' støyrapport datert 28.4.1982 må etterkommes.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL: Jostein Eldøy,
c/o Johannessen & Joys A/S,
Nipedalen 37, 5031 LAKSEVAG

.....
Per Skaar
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Bente og Ole Chr. Pengerud,
BØNESSKOGEN 109,
5064 STRAUMSGREND

MIKRO-
20 JULI 1982
FOTOGRAFERT

Deres ref.

Deres brev av 03/03/80

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 800552

Dato 17/06/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT B3, FANA, Eiendom: 3-0020-0418 (531)

Byggherre: Johannessen & Joys A/S

Ansvarshavende: ELDØY J

Bygningens art: BOLIG NR. 9. Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/03/80

Byggetillatelse gitt : 16/06/80

Merknader: Det Norske Veritas' støyrapport datert 28.4.1982 må etterkommes.

Arbeidet er besikttet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL: Jostein Eldøy,
C/ O Johannessen & Joys A/S,
Nipedalen 37, 5031 LAKSEVAG

.....
P. Skaer
Per Skaer
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Britt og Jarle Osdal,
BØNESSKOGEN 107,
5064 STRAUMSGREND

Deres ref.

Deres brev av 03/03/80

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 800552

Dato

17/06/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT B3, FANA, Eiendom: 3-0020-0418 (532)

Byggherre: Johannessen & Joys A/S

Ansvarshavende: ELDØY J

Bygningens art: BOLIG NR. 10 Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/03/80

Byggetillatelse gitt : 16/06/80

Merknader:

Det Norske Veritas' støyrapport datert 28.4.1982 må etterkommes.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL: Jostein Eldøy,
c/o Johannessen & Joys A/S,
Nipedalen 37, 5031 LAKSEVÅG

.....
Per Skaar
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Tom Walter Johannessen,
BØNESSKOGEN 105,
5064 STRAUMSGREND

Deres ref.

Deres brev av 03/03/80

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 800552

Dato

17/06/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT B3, FANA,

Eiendom: 3-0020-0418 (533)

Byggherre: Johannessen & Joys A/S

Ansvarshavende: ELDØY J

Bygningens art: BOLIG NR. 11

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/03/80

Byggetillatelse gitt : 16/06/80

Merknader: Det Norske Veritas' støyrapport datert 28.4.1982 må etterkommes.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL: Jostein Eldøy,
c/o Johannessen & Joys A/S,
Nipedalen 37, 5031 LAKSEVÅG

.....
Per Skaar
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Johnson Line A.B.,
BØNESSKOGEN 103;
5064 STRAUMSGREND

Deres ref.

Deres brev av 03/03/80

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 800552

Dato

17/06/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT B3, FANA, Eiendom: 3-0020-0418 (534)

Byggherre: Johannessen & Joys A/S

Ansvarshavende: ELDØY J

Bygningens art: BOLIG NR. 12

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/03/80

Byggetillatelse gitt : 16/06/80

Merknader:

1. Det Norske Veritas' støyrapport datert 28.4.1982 må etterkommes.

Arbeidet er besikttet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL: Jostein Eldøy,
c/o Johannessen & Joys A/S,
Nipedalen 37, 5051 LAKSEVÅG

.....
Per Skaar
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Randi og Kenneth Gailey,
BØNESSKOGEN 101,
5064 STRAUMSGREND

Deres ref.

Deres brev av 03/03/80

Vår ref.

Arkiv 503.1

Snr 800552

Dato

17/06/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT B3, FANA,

Eiendom: 3-0020-0418 (535)

Byggherre: Johannessen & Joys A/S

Ansvarshavende: ELDØY J

Bygningens art: BOLIG NR. 13

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/03/80

Byggetillatelse gitt : 16/06/80

Merknader:

1. Det Norske Veritas' støyrapport datert 28.4.1982 må etterkommes.

Arbeidet er besikttet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

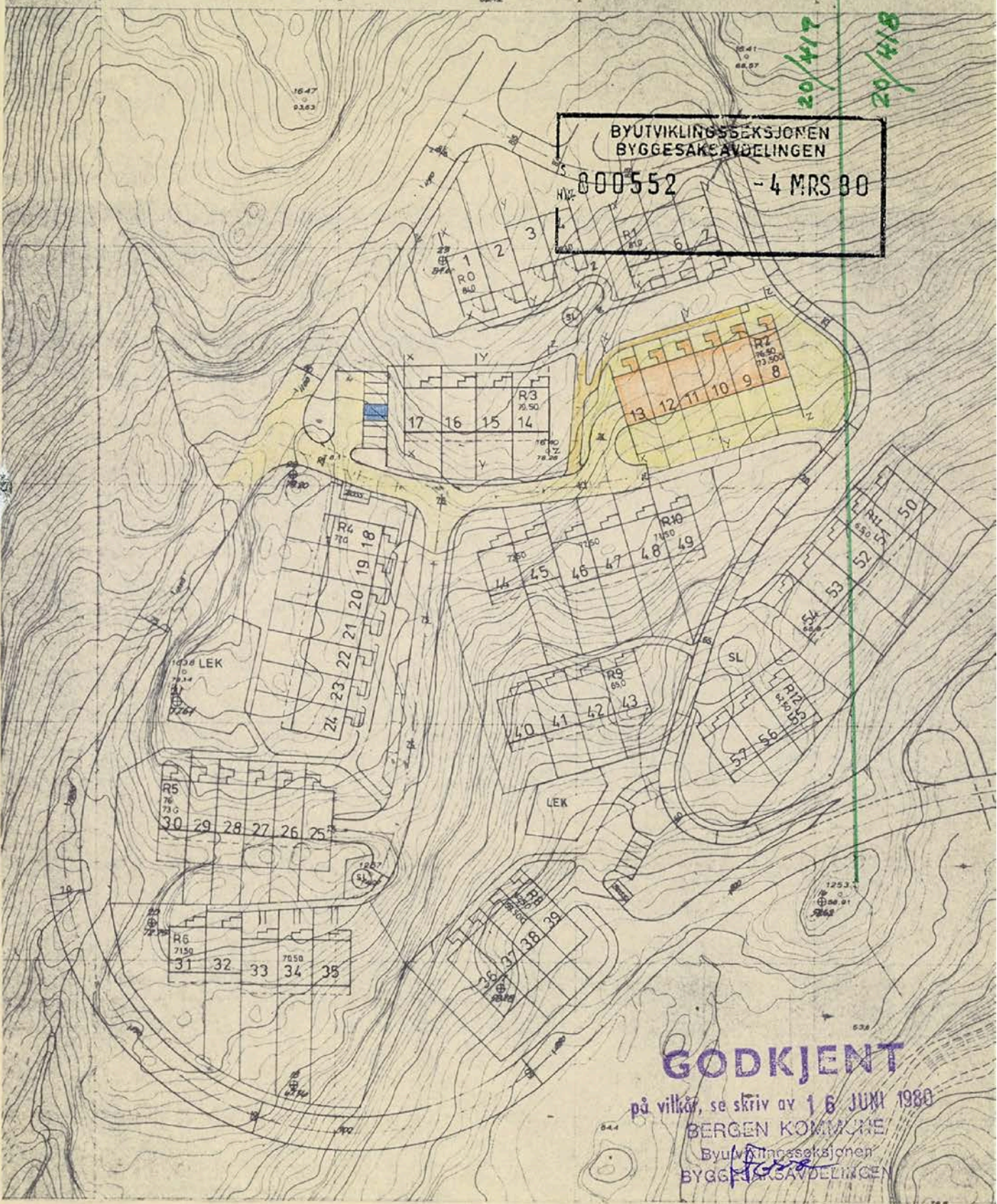
.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL: Jostein Eldøy,
c/o Johannessen & Joys A/S,
Nipedalen 37, 5031 LAKSEVAG

.....
Per Skær
Bygningskontrollør

20/4/78
20/4/80

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKAVDELINGEN
000552 -4 MRS 80



GODKJENT

på vilkår, se skriv av 1 6 JUNI 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKAVDELINGEN

JUSTERT 05.02.1980
JUSTERT 29-2-1980

JOHANNESSEN & JOYS A/S - BØNES - BYGGEFELT B3
BEBYGGELSESPILAN I MÅL 1:1000
BERGEN, 10.09.1979 A.TONJUH ARK.MNAL

BRANNEKSEKJONEN
29.MAI 80 06.11.1
ARK NR.



JUSTERT 05.02.1980

JUSTERT 29-2-1980

KOMMUNEN
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.

13 MARS 1991

S.nr: 919110

JOHANNESSEN & JOYS A/S - BØNES - BYGGEFELT B3

BEBYGGELSESPAN I MÅL 1:1000

BERGEN, 10.09.1979 A.TØNJUM ARK.MNAL

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 3 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningssrådet i

Bergen

G.W. B. 3. 91-2

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 MARS 1991

OPTISK
13 MARS 1992
Kommunenr.
ARKIVERT

S.nr.: 719110

Tegn. in duplo

Godkjent

Igangsett

Tatt i bruk

19

19

Søknaden / meldingen gjelder

M	Eiendom/ byggsted	Gnr. 20	Bnr. 534	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse	BØNESSKOGEN 103			
M	Arbeids art	☐ Nybygg	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Endring	☐ Riving
		- beskriv ute / sykkelbod			
M	Byggets art	☐ Bolig	☐ Garasje	☐ Uthus	☐ Fritids- bolig
		- beskriv			

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	☐ Plan- og bygningsslov	☐ Bygge- forskrift	☐ Vedtekte Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

M	☒ Gjenpart av nabovarsel	☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Fasade- tegninger	☐ Etasjeplan
	☐ Snitt	☐ Konstruksj- tegninger
	☐ Rapp. om grunnundersøkelser	☐ Statiske beregninger
	Andre vedlegg	
	Godkjent ok. Boden utføres i brannsik. B-30. 3.4.91 Kvernhaugshold	

Koordinator
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M	Byggherre	M	Søker / melder
Navn	Vibeke Gjellerude Wirsching	Navn	D.S.
Adresse	BØNESSKOGEN 103	Adresse	
Postnr.	5062	Postnr.	
Poststed	BØNPS	Poststed	
Tlf.	123233	Tlf.	
☒ Enkeltperson		☐ Offentlig virksomhet	
Selskap / lag			
Dato	11.03.91	Dato	
Sign.	Vibeke Gjellerude Wirsching	Sign.	

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☐ Ja ☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad			
M Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal			
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja	☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta		☐ Ja	☐ Nei	
M Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel				
	☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei	
	☐ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei	
M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold		☐ Ja	☐ Nei	
M Byggegrunn	☐ Fjell	☐ Grus	☐ Sand	☐ Leire	
	☐ Annet	-beskriv			
M Fundament	☐ Grunnmur	☐ Bankett/ søle	☐ Peler	☐ Annet	-beskriv
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet				
	☐ offentlig vannverk	☐ -privat vannverk	☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann		
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		☐ -beskriv		
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei		
			Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei		
M Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør		
	Drensvann føres til:		☐ Avløpssystem	☐ Terreng	
M Overvann	Takvann/overvann føres til:		☐ Avløpssystem	☐ Terreng	
M Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, kreves egen søknad				
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (boliger)				
	Bruksareal (NS 3940)		135 m ²	45 m ²	m ²
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		135 m ²	m ²	m ²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.	
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet
-horisontale konstr. (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
	9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett- betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)	
☐ 0 Ved	☐ 1 Oljefyr-anlegg
☐ 2 Oljefyrt ildsted	☐ 3 El.
☐ 4 Oljefyr-anl./el.	☐ 5 Oljefyr-anl./ved
☐ 6 Oljefyrt ildst./el.	☐ 7 Oljefyrt ildst./ved
☐ 8 El./ved	☐ 9 Annet

Etasje-spesifikasjon				
Etg.	ant. bol- liger	Bruksareal		
		bolig	annet	totalt
Sum				

[illegible]

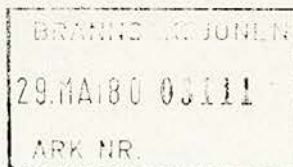


BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLE. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Johannessen & Joys A/S
Nipedal nr. 37
5031 LAKSEVÅG



1-81-8 REF.

DERES BREV AV

VÅR REF. EJH/kø
A. 504.4

DATO 12.5.1980

FANA, BØNES, PLANOMRÅDE 2. SØKNAD OM REGULERINGSENDRING I B 3.
R 3 - 421.00.01.

I brev av 11.12.79 og 28.3.80 søker Johannessen & Joys A/S om endel mindre vesentlige endringer i B 3.

Endringene består i foruten de viste akseforskyvninger:

1. Gjesteparkering for øvre del er plassert samlet ved innkjøring til området.
2. Parkeringsanlegg under husrekke R 3 er flyttet til husrekke R 2.
3. Husrekke R 8 er flyttet til nedenfor bratthenget.
4. 3 boligenheter er omplassert fra vestre til østre side av offentlig gangveg.
5. Gjesteparkering for sydvestre husgruppe er flyttet til motsatt side av atkomstveg.
6. Grense i syd-østre del mot B 4 er forskjøvet ca. 9 m mot nord-øst.
7. Avkjørsel fra samleveg i syd er flyttet ca. 20 m i østlig retning.
8. Parkering i den sydlige del er samlet i garasjeanlegg under husrekken R 8.

Endringene er begrunnet med bedre terrengtilpassing.
Naboer er varslet den 3.3.80 og der er ikke innkommet bemerkninger.

Godkjenning:

"I medhold av bygningslovens § 28.3 godkjenner planleggingssjefen etter fullmakt på vegne av bygningsrådet omsøkte mindre vesentlige endringer som vist på kart i M.1:1000, stemplet reguleringsavdelinge 6.5.80.

Godkjenningen omfatter ikke dispensasjon fra bygningslovens § 70, vedr. avstand til omsøkte parsell-grenser innenfor feltet eller de på etasjeplan inntegnete kotehøyder som må behandles særskilt i forbindelse med byggemelding."

REGULERINGS-AVDELINGEN

Olav Nesse
planleggingssjef

vedlegg:

E. J. Hare



BYGDEVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

A. Tønjum

L. Starefossv. 8

5000 BERGEN

Bergen, den 16 JUNI 1980

ARKIV nr. 503.1
sak nr. 800552
HF/ih

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass Fana	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Byggherre Johannessen & Joys A/S	20 419-419, hus 8-13			
Søker byggmelder A. Tønjum	Adresse Nipedalen 37, 5031 Laksevåg			Telefon
Ansvarshavende	Adresse L. Starefossv. 8, 5000 Bergen			Telefon

Bygningens art:

☐ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☒ Rekkehus ☐ Forretningsbygg

☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv).....

Arbeidets art:

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Annet (beskriv).....

Søknaden om byggetillatelse
er datert 03 / 03-80
mottatt 04 / 03-80

I henhold til fullmakt gies byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Rekkehuset plasseres i henhold til godkjent bebyggelsesplan.
2. Brannvesenets krav av 30.05.1980, må etterkommes.
3. Anleggseksjonens krav av 11.06.1980 må etterkommes.
4. Skillevegger mellom leiligheter må tilfredstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.
5. Alle utomhusanlegg - veger, lekeplasser forstøtningsmurer m.m. skal være ferdig opparbeidet etter godkjente planer før innflytting.
6. Kloakkanlegget må være tilkopledd renseanlegget på knappen før innflytting i henhold til utslippstillatelse.
7. Det presiseres at grunnarbeidet og fundamentering må utføres i henhold til byggeforskriftene.
8. Ansvarshavende må godkjennes av bygningsmyndighetene.

I. Frøestad
for byggesaksjef en

H. Fosse

saksbehandler

Gjenpart til:

- ☒ byggherren ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☒ anleggsseksjonen ☒ helseseksjonen
☐

Forøvrig gjelder
Alminnelige bestemmelser,
se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. ~~XXXXXX~~ 29 20 05 må varsles før arbeidet igangsettes.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
 - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
 - b. for forskalingskontroll,
 - c. for støp av armerte betongkonstruksjoner,
 - d. for innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
 - e. for puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg,
 - f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utsikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.
Adkomsten for feiling må godkjennes av feiervesenet.
Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.
16.
 - a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
 - b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
 - c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

Arkiv nr. 503.1.
AP/GG

FANA, BØNES. GNR. 20. BNR. 418 OG 419.

Returneres Byggesaksavdelingen.

Boligene får adkomst fra privat fellesveg i feltet.

Vegene i feltet er under opparbeidelse. Hovedvegen i feltets ytterbegrensning er i det vesentligste ferdig opparbeidet.

Vannforsyning og kloakkavløp skal ordnes ved tilknytting til offentlig ledningsnett via private fellesledninger.

Det foreligger godkjente planer for fellesledningene i feltet. Ledningsarbeidet pågår.

For fellesledninger må det tinglyses erklæring vedr. tilsyn og vedlikehold.

Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer for dette ved autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.

ANLEGSSEKSJONEN, DRIFTSDELINGEN, den 11. JUNI 1980



Martin O. Bjertnes
Martin O. Bjertnes

Sv. Gaupholm
Sv. Gaupholm

A. Prestegård
A. Prestegård
saksbehandler



BRANNVESENET

Rådstuplass 9

Tlf. 23 19 20

JS/KH/AGV Arkiv 503.1

FANA GNR. 20 BNR. 418, 419 (JOHANNESSEN & JOYS A/S)
REKKEHUS GARASJE

Anmeldelsen gjelder oppføring av 4 2-etasjes husrekker med tilsammen 17 enheter samt et garasjeanlegg med en grunnflate på ca. 600 m². Rekke 1 - 4 er en sakset rekke med en grunnflate på ca. 305 m² og 4 enheter.

Rekke 5 - 7 får en grunnflate på ca. 216 m², 3 enheter.

" 8 - 13 " " 431 " 6 "

" 14 - 17 " " 325 " 4 "

" 5 - 7 har frittliggende boder med 5 m² grunnflate.

Bygningene anmeldes i brannherdig utførelse, men det opplyses fra arkitekten at de vil bli oppført som trebygninger. I det vesentlige er bygningene like og blir behandlet under ett.

Brannvesenet uttaler:

1. BRANNSKILLE

- a. Husenhetene må avdeles med vegger minst B 30. Skilleveggen må føres helt oppunder sutak og ut i saksingen. Det må sørges for god tilslutning mot yttervegg og ev. hulrom som kan formidle brannsmitte må dyttes godt med ubrennbar isolasjon.
- b. På begge sider av brannskillevegger må sutak underkles minst A 10 i en bredde av 1 m, gjelder også takutspring (kiste).

2. BØDER

- a. Tak- og veggflater som omslutter sports-/redskapsboder må kles tennvernende minst A 20 og golv må utføres av ubrennbare materialer.
- a. I ovennevnte boder må innsettes brannherdig dør B 30.

3. ISOLASJON

All isolasjon må være av ubrennbare materialer.

4. PIPER/ILDSTEDER

- a. Røykpipe og ildsteder må oppføres i samsvar med byggeforskr. kap. 49: 1 og :2.
- b. Dersom pipe må feies fra tak må det skaffes god atkomst til pipetoppen. Feiervesenet må kontaktes nærmere om dette.



BRANNVESENET

Rådstuplass 9

Tlf. 23 19 20

- c. Brannvesenet/feiervesenet fraskriver seg alt ansvar for sotskader og andre ulemper som måtte oppstå i forbindelse med at feiing må foretas fra leilighet.

5. GARASJEANLEGG

- a. Garasjeanlegget må oppføres i samsvar med byggeforskr. kap. 38:4.
- b. Det anmeldte betongdekke over garasjene må ha brann-teknisk klasse minst A 120.
- c. Ventilasjon må sikres med minst 4 luftvekslinger pr. time og for øvrig utføres i samsvar med byggeforskr. kap. 38:53.
- d. For hver 2.bilplass må det plasseres flammeskjermer av ubrennbart materiale, i skjermene må anordnes åpninger for gjennomlufting ved golv inntil bakvegg på minst 30 cm bredde og 60 cm høyde.
- e. Det må sørges for reserveutgang i samsvar med byggeforskr. kap. 38:45.
- f. I hver ende av garasjen må hensiktsmessig plasseres håndslokkingsapparat, type BE II (ca. 12 kg. pulver). Apparatene må merkes "BRANNSLOKKER" med skilt type NS 4210.
- g. På eller ved dør i rømningsvei må monteres skilt merket "UTGANG/NØDUTGANG" etter NS 4210.

9. ATKOMST FOR BRANNVESENET

Det må sørges for atkomstvei for brannvesenets biler i samsvar med byggeforskr. kap. 55:611.

10. HYDRANT

Det må finnes hydrant innen en avstand fra inngangen på 50 - 75 m.

BERGEN, 30.5.1980, AVD.III.

J. Skarstein
J. Skarstein
overingeniør

K. Haugland
K. Haugland
brannmester



INGENIØR- & ENTREPRENØRFORRETNING
Telefon 26 00 24 - Bank: Vestlandsbanken kto - 8401.05.03859

**Johannesen
& Joys a.s**

BERGEN KOMMUNE
BYGN. AVD.
BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

5031 LAKSEVÅG
Nipedalen 37

25.05.82

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
26 MAI 1982
S.nr. 800552

Att: bygn. kontrollør Skår

Vedr.: Støymåling rekke 2 på Bønes.

Vedlagt oversender vi rapport fra Veritas angående støymåling i ovennevnte rekke.

Til rapporten vil vi bemerke at konklusjonene på side 2, når det gjelder krav til reduksjon mellom leilighet og garasje, må stå for rapportskriverens personlige mening.

Med henvisning til lovens krav om lydisolasjon mellom felles- og oppholdsrom må derfor kravet på 52 db være oppfylt. Denne forståelse for kravet har også NBI, som vi har forelagt saken for.

Vi anser derfor at bygningen er oppført i h t gjeldene bestemmelser og imøteser tilsend godkjenningspapirene.

Med vennlig hilsen
JOHANNESSEN & JOYS A/S

Jostein Eldøy



FORHANDLER



Det norske Veritas

POSTADRESSE:

Postboks 4252

TELEFON:

(05) 23 33 00

TELEGRAM:

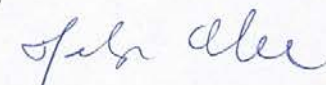
5013 NYGÅRDSTANGEN

TELEX:

42 913 dnvbg n

TEKNISK RAPPORT

VERITAS Rapportnr.	Emnegruppe
Rapporttittel	
Luftlydisolasjonsmåling Byggefelt B3, Hus nr. III og nr. 109.	
Klient/Oppdragsgiver	S.nr.
Johannessen & Joys Nipedalen 5031 LAKSEVÅG	
Utført av	
Rolf Hansen	

Dato	
28.04.82	
Avdeling	Prosjektnr.
5	05350024
Godkjent av	
 	
Klientens/Oppdragsgivers ref.	
Hr. Eldøy	
Sign.	
	

Sammendrag

Det norske Veritas har målt lydisolasjon mellom garasjer og boliger på Bønes, byggefelt B3, i hus nr. III og 109.

Lydisolasjon ble målt i soverom nr. I og i hall i hus nr. III og i soverom nr. I i hus nr. 109.

Resultatene ble: (Luftlydindeks Ia)

Garasje/soverom I-III : 52 dB

Garasje/hall hagestue - III : 52 dB

Garasje/soverom I-109 : 54 dB

4 Indekseringstermer (på engelsk)

Dato for siste revisjon

Revisjon nr.

Tilgjengelighet

☒ Undersøkelse for klient, utført i henhold til klientens spesifikasjoner. Ingen offentliggjøring utenfor Det norske Veritas uten tillatelse fra klienten.

☐ Intern for Det norske Veritas.
☐ Fri distribusjon.

Antall sider

3+vedl.

Det norske Veritas er uten ansvar for skade eller tap voldt av data, organer, tilfelle, funksjoner eller andre som opptrer eller oppdrag fra Institusjonen, uten hensyn til om vedkommende har opptrådt forsiktig eller uaktsomt og uten hensyn til om skaden eller tapet har rammet et rederi, et verksted eller andre som har anmodet om Institusjonens assistanse, eller en tredjemann som uten å stå i kontraktsforhold til Institusjonen, har handlet eller innrettet seg i tillit til beslutninger truffet eller opplysninger gitt av eller på vegne av Institusjonen. I tilfelle som er nevnt i 1. ledd, kan ansvar heller ikke gjøres gjeldende mot vedkommende som personlig har voldt skaden eller tapet.



MALEUTSTYR

Nortronic Lydmålesystem type 8II.

Brüel & Kjær Akustisk Kalibrator type 4230.

RESULTATER

Ved beregning er mottakerrommets volum i soverom satt til 27 m^3 og skilleflatens areal til 11 m^2 .

Hallens volum er satt til 50 m^3 og hallens skilleflate-areal til 20 m^2 .

Byggeforskriftenes krav til lydisolasjon i rekkehus (Statlige byggebestemmelser kap. 53)-er I_a (Luftlydindeks) $\geq 55 \text{ dB}$.

Dette kravet gjelder lydisolasjon mellom rom i forskjellige boliger. Det er ingen bestemmelser spesielt for lydisolasjon mellom fellesrom (f.eks. garasjer) og bolig når det gjelder rekkehus.

For boligblokker er kravet til lydisolasjon mellom rom i forskjellige boliger og mellom rom i bolig og fellesrom det samme, $I_a \geq 52 \text{ dB}$.

Trekker man en parallell til rekkehus, bør kravet til lydisolasjon mellom bolig og fellesrom være lik kravet for lydisolasjon mellom rom i forskjellige boliger, $I_a = 55 \text{ dB}$.

Resultatene ble:

Garasje/soverom I i nr. III:	52 dB
Garasje/Hall i nr. III:	52 dB
Garasje/soverom I i nr. I09:	54 dB

Resultatet oppfyller dermed ikke de krav som stilles til lydisolasjon i rekkehus.

Gjengivelse i utdrag som kan virke misvisende, er ikke tillatt og vil bli påtalt.

Det norske Veritas er uten ansvar for skade eller tap voldt av dets organer, tilitsmenn, funksjonærer eller andre som opptrer eller oppdrag fra Institusjonen, uten hensyn til om vedkommende har opptrådt forsømmelig eller uaktsomt og uten hensyn til om skaden eller tapet har rammes et rederi, et verksted eller andre som har anmodet om Institusjonens assistanse, eller en tredjemann som uten å stå i kontraktsforhold til Institusjonen, har handlet eller innrettet seg i tilfelle til beslutninger truffet eller opplysninger gitt av eller på vegne av Institusjonen. I tilfelle som er nevnt i 1. ledd, kan ansvar heller ikke gjøres gjeldende mot vedkommende som personlig har voldt skaden eller tapet.



Selve skillekonstruksjonen er på papiret en god og sikker konstruksjon m.h.p. lydisolasjon, og vil ved korrekt utførelse ha mulighet til å tilfredsstille kravet på 55 dB.

Det er teoretisk mulig at en del av støyen fra garasjen som trenger inn i boligen skyldes en randeffekt, d.v.s. støy trenger inn via garasjens utluftingsåpninger.

Støynivået i garasjen kan senkes en del ved å kle noen motstående vegger med akustiske absorbenter (steinullmatter). Randeffekten kan gjøres mindre om man minsker ventilasjonsåpningene.

Støyutstrålingen fra garasjen kan reduseres ved å montere absorbenter i taket ved utluftingsåpningene.

Om man oppnår en bedring i lydisolasjonen (Ia) fra 52 til 55 dB, er denne bedring ikke mer enn såvidt merkbar.

Det er spesielt de laveste frekvenser som forårsaker problemene. Man kan konstruere en spesiell absorbent for lavfrekvensabsorpsjon. En membranabsorbent for frekvenser rundt 100-200 Hz kan konstrueres som en himling nedsenket 8-10 cm. I hulrommet mellom himling og tak monteres 5 cm mineralullmatte. Platens flatevekt skal være ca. 3 kg/m². Hvis man benytter tyngre plate, senkes absorpsjonsfrekvensen. Senkes himlingen ytterligere, senker man også absorpsjonsfrekvensen.

Gjengivelse i utdrag som kan virke misvisende, er ikke tillatt og vil bli påtalt.

Det norske Veritas er uten ansvar for skade eller tap voldt av dets organer, tillitsmenn, funksjonærer eller andre som opptrer etter oppdrag fra Institusjonen, uten hensyn til om vedkommende har opptrådt forsømmelig eller uaktsomt og uten hensyn til om skaden eller tapet har rammes et rederi, et verksted eller andre som har anmodet om Institusjonens assistanse, eller en tredjemann som uten å stå i kontraktsforhold til Institusjonen, har handlet eller innrettet seg i tillit til beslutninger truffet eller opplysninger gitt av eller på vegne av Institusjonen. I tillegg som er nevnt i 1. ledd, kan ansvar heller ikke gjøres gjeldende mot vedkommende som personlig har voldt skaden eller tapet.



INGENIØR- & ENTREPRENØRFORRETNING
Telefon 26 00 24 - Bank: Vestlandsbanken kto - 8401.05.03859

**Johannesen
& Joys a.s**

Bergen Kommune
Byggesaksavd.
v/P. Skaar
Bergen Rådhus

5031 LAKSEVÅG 9. juni 1982
Nipedalen 37

JE/bm

5000 BERGEN

Vedr.: Fana, G.nr. 20, B.nr. 418-419 Bønes, hus nr. 8-13

Vi viser til brev datert 27. mai angående luftlydisolasjon i garasje/leilighet.

Byggeforskriftenes kap. 53.311 inneholder ingen bestemmelser om reduksjonstall for lyd mellom leilighet i rekkehus og garasje, men angir derimot 52 db som reduksjon mellom leilighet i blokk og garasje.

Veritas rapport angir at konstruksjonen er en god og sikker konstruksjon m.h.t. lydisolasjon. Den er bygget etter godkjente tegninger og det er ikke påvist feil ved utførelsen.

Lydgjennomgang er imidlertid også følelsesbetont for brukerne og på grunnlag av det vil vi montere felter med mineralull for å redusere etterklangstiden.

Vi vil derfor påny be om at ferdigattest utstedes da alle punkter i skriv av 1.2.82 er etterkommet.

Med vennlig hilsen
JOHANNESSEN & JOYS A/S

Jostein Eldøy
Jostein Eldøy

Kopi: Ark. A. Tønjum



FORHANDLER



INGENIØR- & ENTREPRENØRFORRETNING
Telefon 26 00 24 - Bank: Vestlandsbanken kto - 8401.05.03859

**Johannesen
& Joys a.s**

Bergen Kommune
Byggesaksavdeling
Bergen Rådhus

5000 BERGEN

Att.: Bygn.kontr. Skår

5031 LAKSEVÅG 29.06.1982
Nipedalen 37



Vedr.: Støydemping garasjebatteri R5 på Bønes.

Vedlagt oversendes skisse på plassering av absorbenter for reduksjon av støy.

Som materiale er beregnet 3 cm mineralullmatte beregnet for akustisk demping, opplimt på betongflatene som vist, i felter på 0,5 x 6 m.

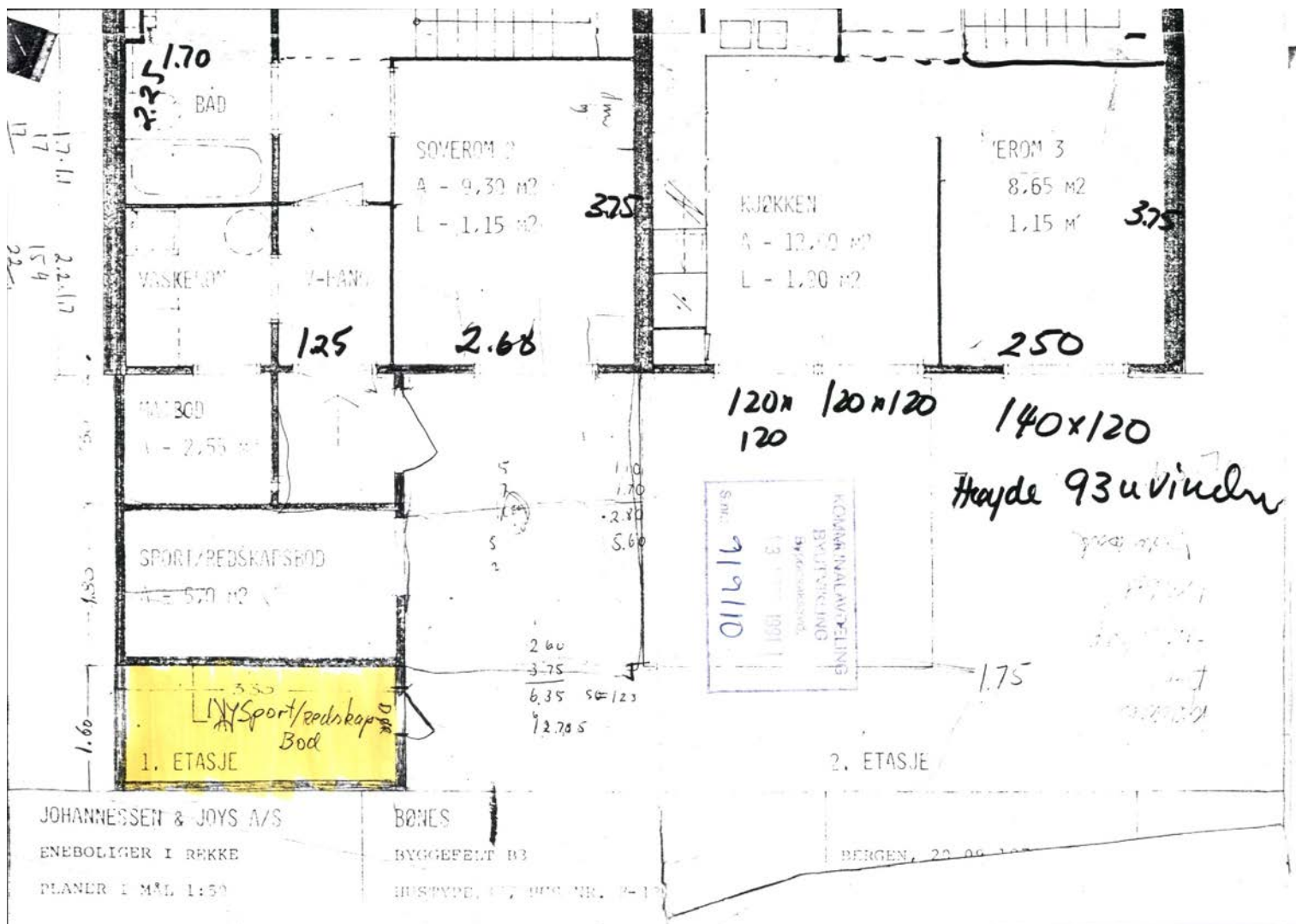
Dersom ikke foreslåtte løsning gir merkbar bedring, vil det bli vurdert å øke arealene med plater.

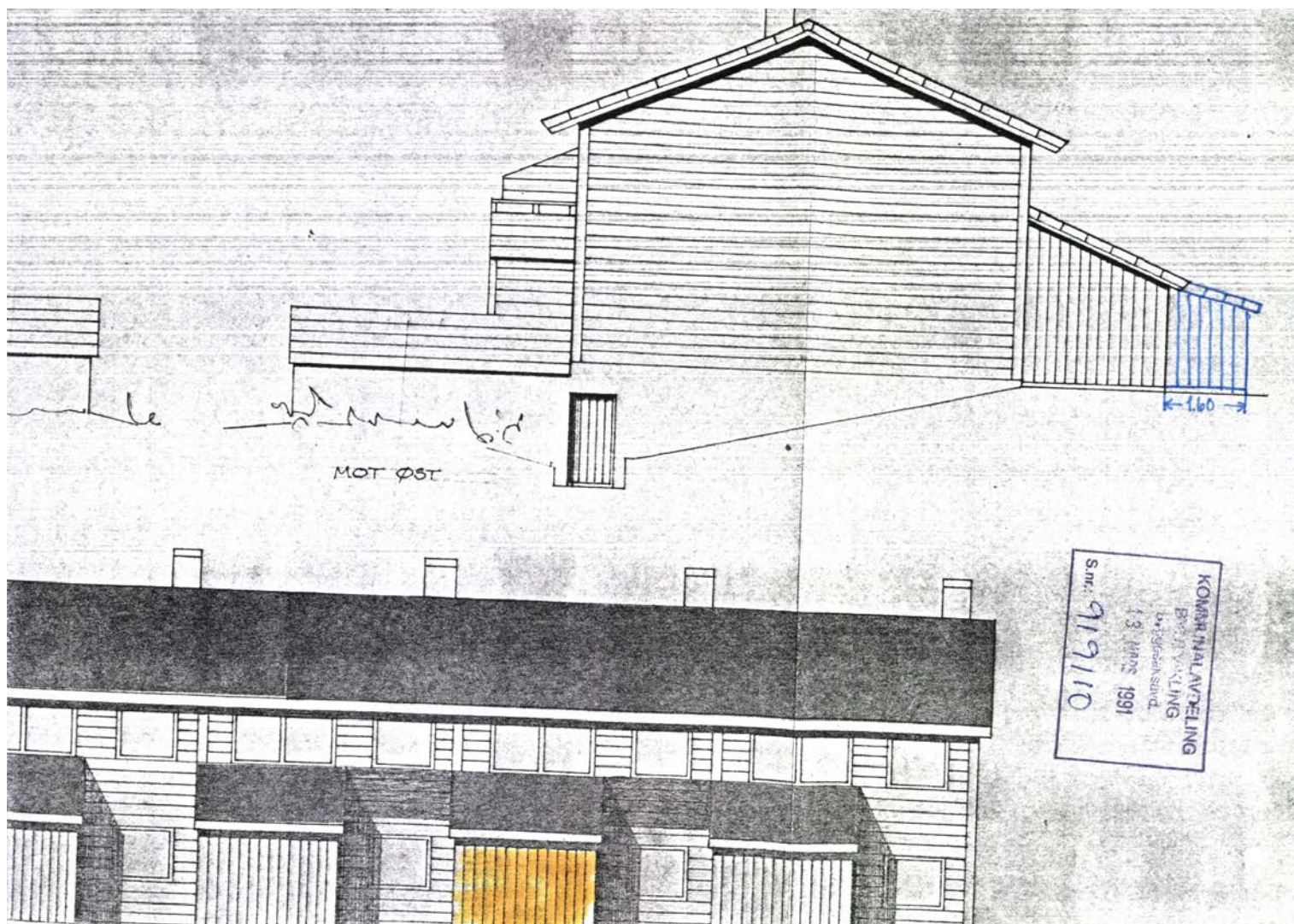
Med vennlig hilsen
JOHANNESSEN & JOYS A/S

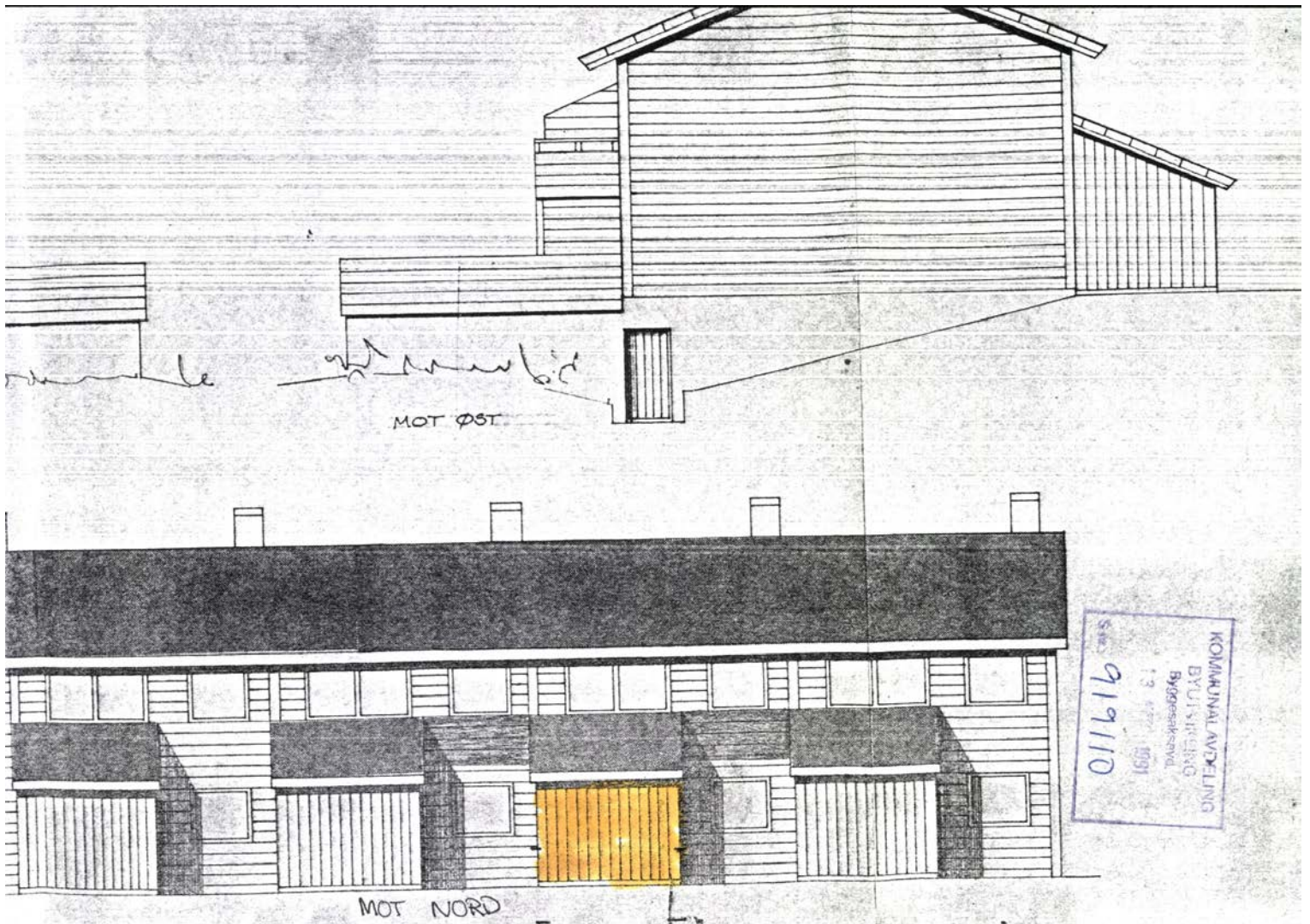
Jostein Eldøy

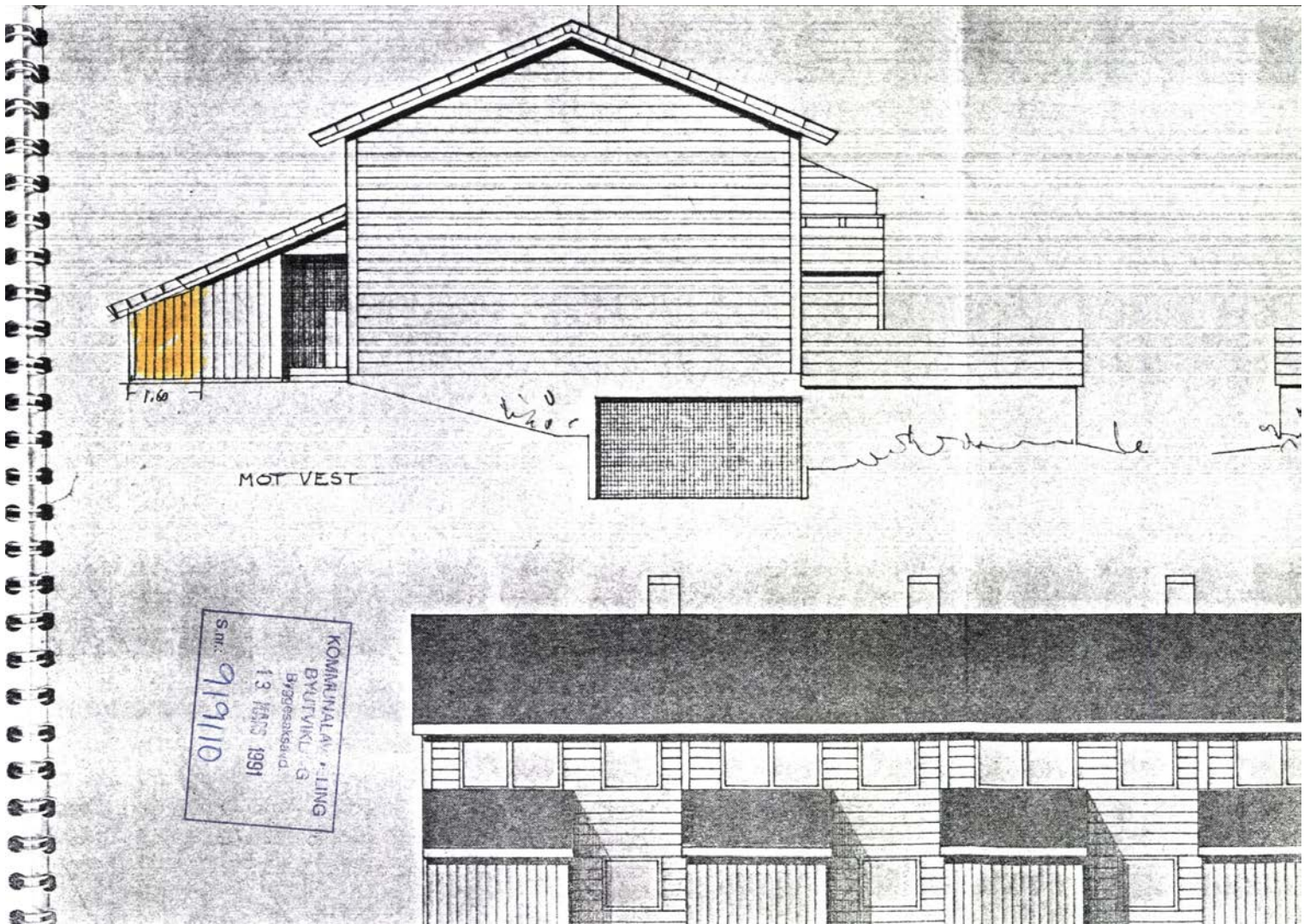


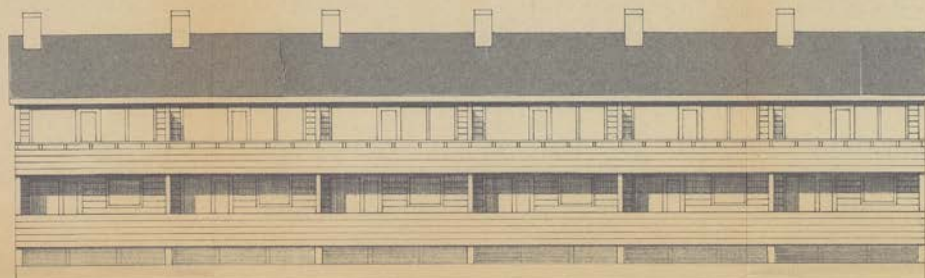
FORHANDLER



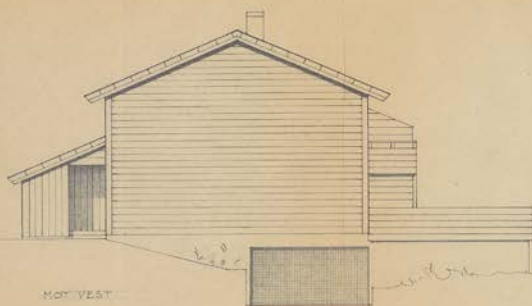




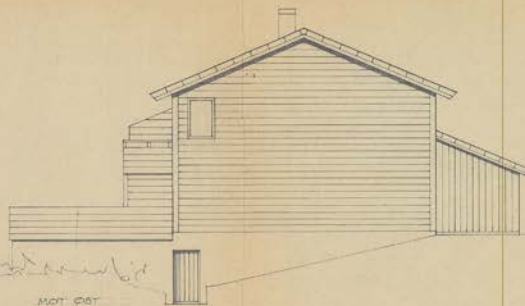




MOT. SYD



MOT. VEST



MOT. ØST



MOT. NORD

BYGGERISSENINGEN
BYGGERISSENINGEN
- 4 SEP. 1981
No. 8753

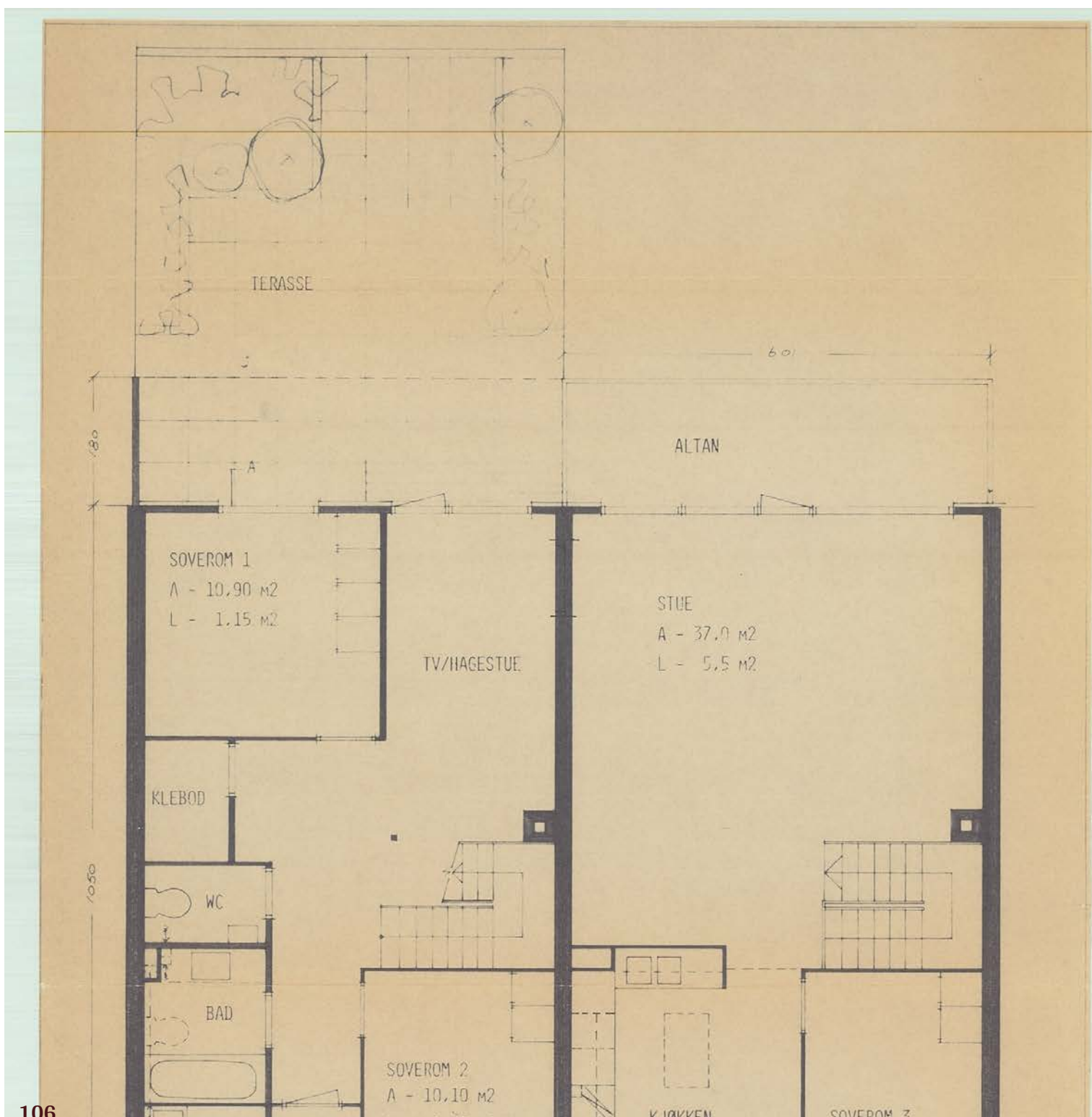
GODKJENT
pt. vilde te stier av 8.10.81
BERGEN KOMMUNE
Byggesaksnummer
875-0000000000

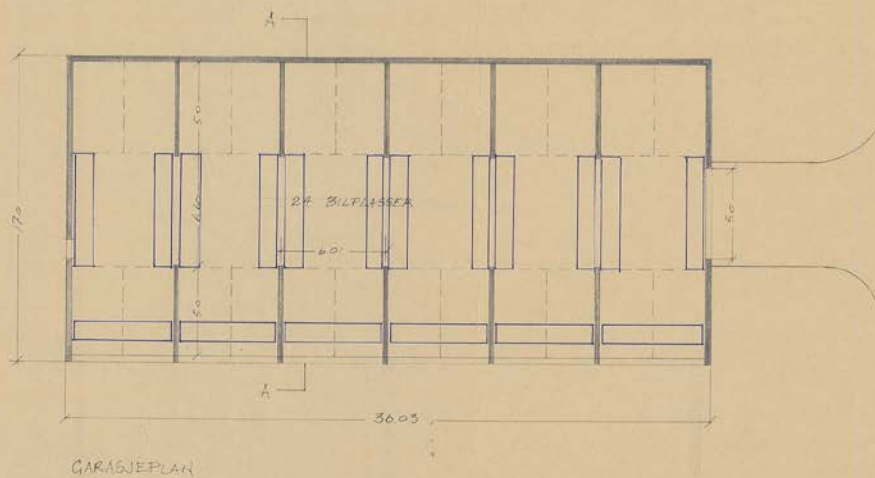
AUSTREI 145 8 - 51 06 1981

BERGEN, 26.09.79
Ar. vedlagt AUFJØRN.

BOKS
BYGGERISSENINGEN
BYGGERISSENINGEN
BYGGERISSENINGEN

BYGGERISSENINGEN & JØYS A/S
BYGGERISSENINGEN & JØYS A/S
BYGGERISSENINGEN & JØYS A/S





BYUTVILINGSKJØLEN
BYGGESAKSNO.
- 1. juli 1982
Snr. 877/82

JOHANNESSEN & JOYS A/S GARASJEANLEGG PLAN & SNITT 1 MÅL 1:200	BOMES HYGGERITT 83 UNDER HUSREKKE 25-30	BERGEN, 2.7.1980 A. TONTUM ARE. MÅL.
---	---	---

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>22°</u> Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
F.kap. 54:3	Utførelse: ☒ Lufthet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henr.nr. <u>26-30</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☒ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>JOCA</u> ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feleddrør'er vist på tegningene ☒ Elektrisk oppvarming, type <u>PANELOVNER</u>	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☒ brannhendig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____	
F.kap. 55:41	For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningselementers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55:52	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger: <u>Parkering i garasjeanlegg under bus rekke.</u> <u>Gjeste-parkering som vist.</u>		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		BYGGEKONTROLLSEKSJONEN BYGGESAKSBEHANDLINGEN 800552 -4 MRS 30 Tegn. in triplo
Til bygningrådet i <u>Bergen</u>		
Byggeplass (adresse) <u>Bønes, Felt B3, hus nr. 8-13</u>		Matt.nr. <u>20</u> Parsell av <u>418-419</u>
Eier/Fester av tomt <u>JOHANNESSEN & JOYS A/S</u>		Adresse <u>Nipledalen 37</u> <u>5031 LAKSEVÅG</u>
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsoplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.		Telefon <u>260024</u>
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Foramlingslokale ☐ Kontor/industriklase ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____	
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fartsatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn). ☐ Etasjeler ☒ Snitt ☒ Fasadet ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): <u>Nan av garasje anlegg</u> <u>Statistiske beregninger av garasjeanlegg</u> <u>vil bli innsendt senere.</u>	BRANNKONTROLLSEKSJONEN 29 MAR 80 09:11 ARKNR
F.kap. 51 og 52	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningsslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt	
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningsslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).		
Bergen den <u>3 / 3</u> 19 <u>80</u> Sted		
Nipledalen 37, 5031 LAKSEVÅG Byggherrens underskrift		260024 Telefon
L. Starefossv. 8, Bergen Ansvarshavende underskrift		311274 Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN	
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen	
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt For boligbygg skal garasje plassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>4</u> m Til midte av vei <u>5</u> m Til annen bygning på samme tomt _____ m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomta ☐ Ja ☒ Nei
F.kap. 26	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>431.4</u> m ² Sum bebygget grunnareal _____ m ² Antall etasjer <u>2</u> Antall leiligheter <u>6</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>810</u> m ²
F.kap. 55	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/fylkesveg. Vegsefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ tekvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☒ vannklosett ☐ Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.
Bl. § 66.2	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate ☒ romhøyde ☐ romvolum ☒ bodareal Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.
F.kap. 56	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv) _____ Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kulturgift ☒ rør Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng
F.kap. 42:5	
F.kap. 45:2	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering ☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv) _____

2

3

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☒ Annen utførelse (beskriv) <u>Betongdekke over gang/entré</u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henr.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henr.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkmåttede elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henr.nr. <u>15-18</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflate, F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkmåttede elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henr.nr. <u>18</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkmåttede elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henr.nr. <u>23</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/534/0/0
Utløst 19. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258798869	Grunneiendom	0	Ja	156,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.03.1980		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4210001	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, ENDRING I B-3		12.05.1980

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64770000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1214 MFL., BØNES	3	201519391
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
6170100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 418, BØNES PLANOMRÅDE 1 OG 6	3	190001082
4200000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 1	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/529	139424786-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	18.02.2025	202510884

Skrevet ut 19. august 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/534/0/0
Dato: 19.08.2025 Adresse: Bønnesskogen 103

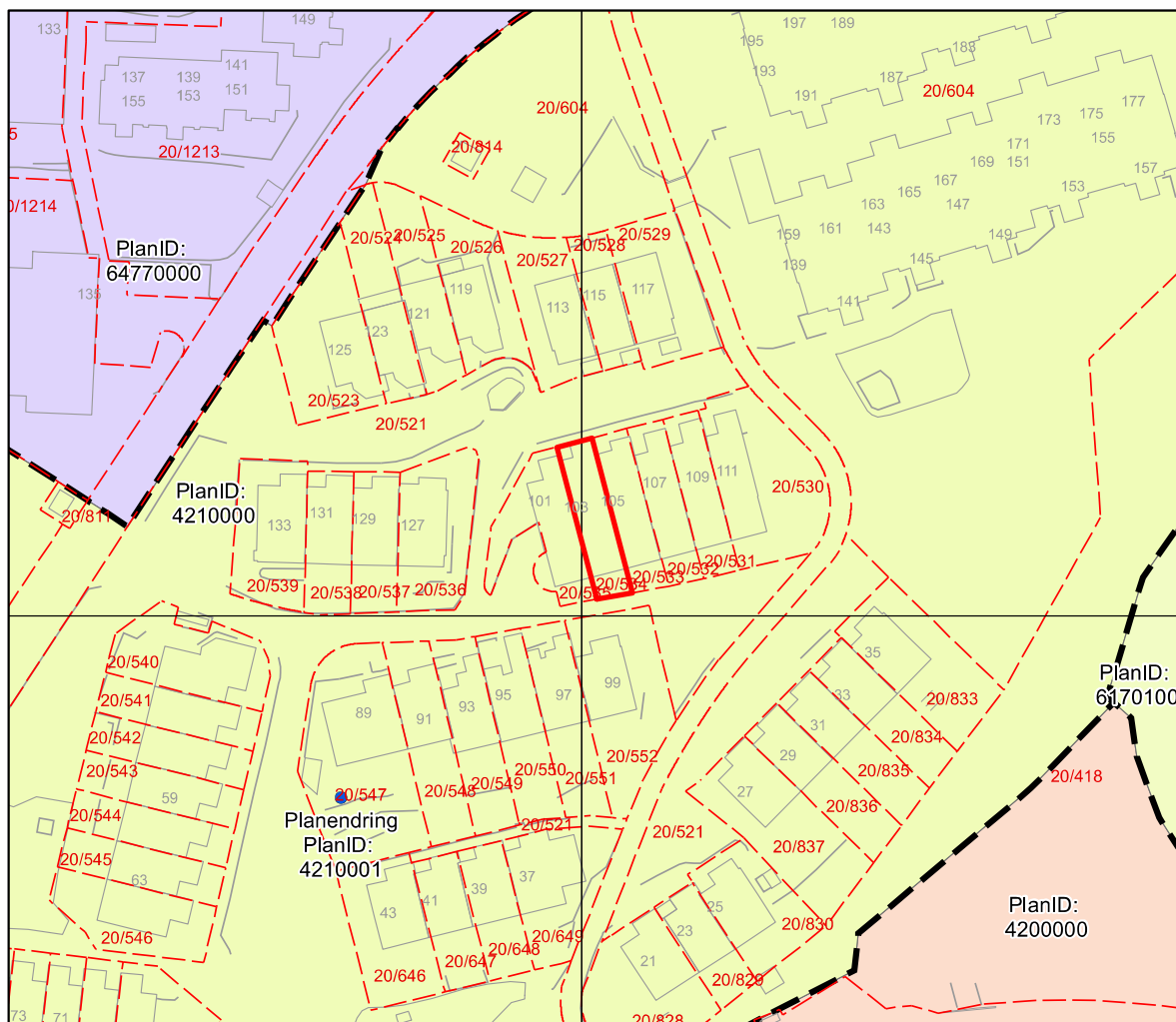


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4210000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4210000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 20/534/0/0

Adresse: Bønnesskogen 103

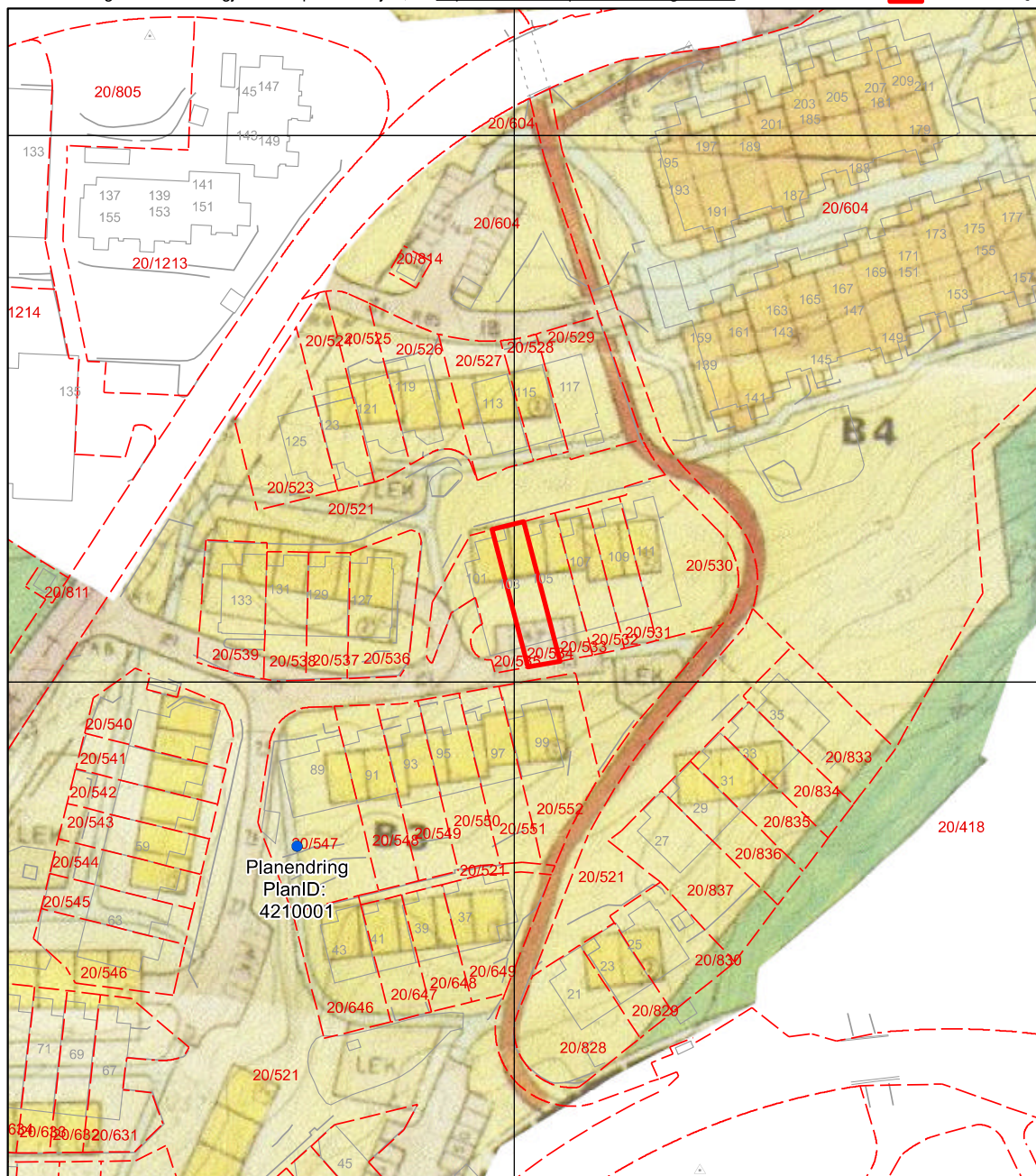
N



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

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

 Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDER

- bolig
- forretn.
- off. bygn.
- erverv

TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei off.
- gangvei off.

FRIOMRÅDE

- park, lek

ANDRE BESTEMMELSER

- småhus
- terrassehus
- lekeplass
- fellesarealer
- garasje-parkering
- kjørevei felles
- gangvei felles

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Etasjer

Planlagt i samarbeid med
 Florvaag Bruk A/S
 Ark. Olvind Maurseth
 Arne Sande A/S
 Ark. Arild Tønjum

FANA BONES PLANOMRÅDE 2 Forslag til reguleringsplan

Plan E.J.H.
 Teim B.K.
 Dato 1-2-79

Skala 1:1000

Rev. 12-6-79
 1-11-79

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN



BERGEN
KOMMUNE

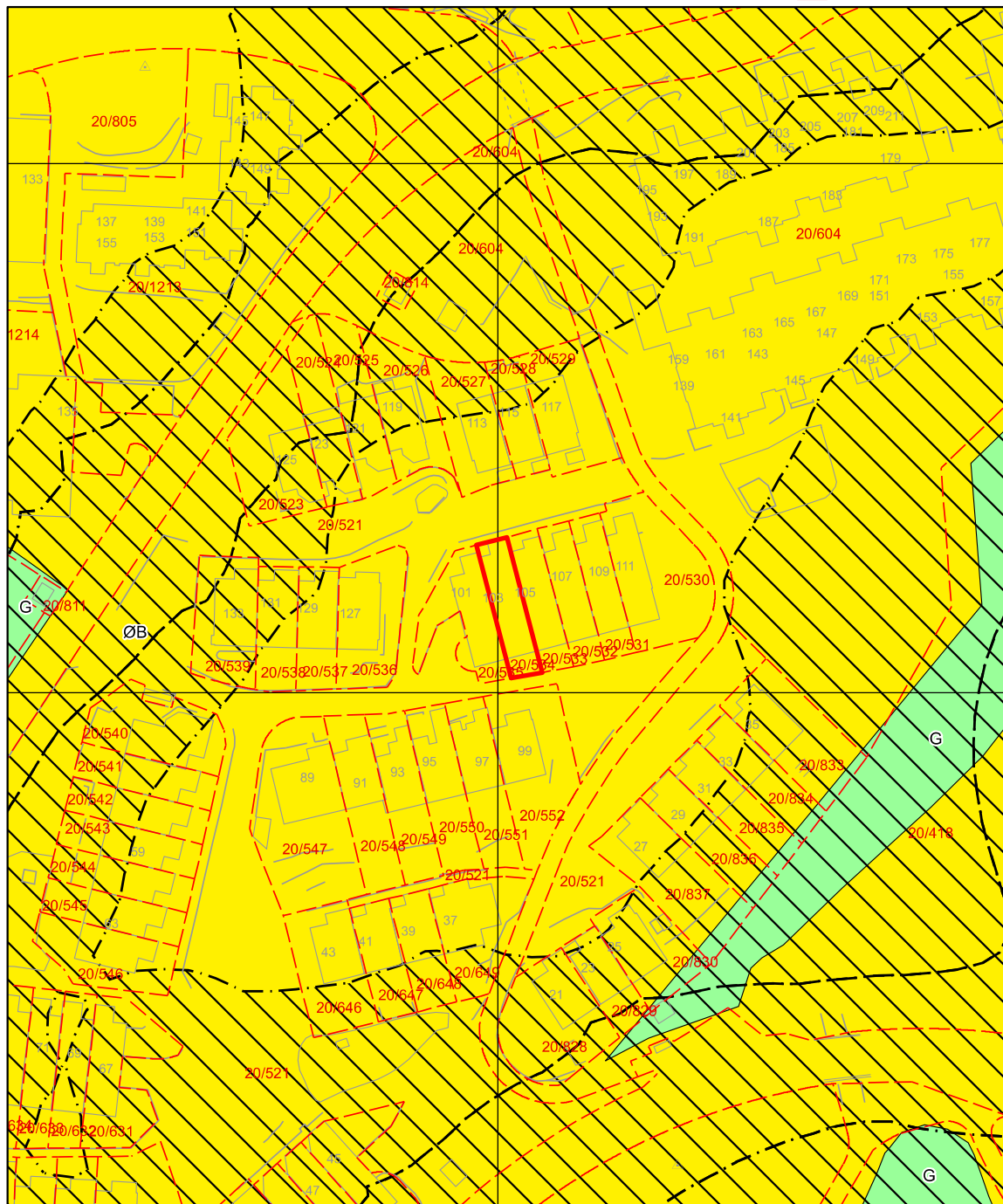
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/534/0/0
Dato: 19.08.2025 Adresse: Bønnesskogen 103



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

 Eiendomsmarkering (1)



Arealformålgrense

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

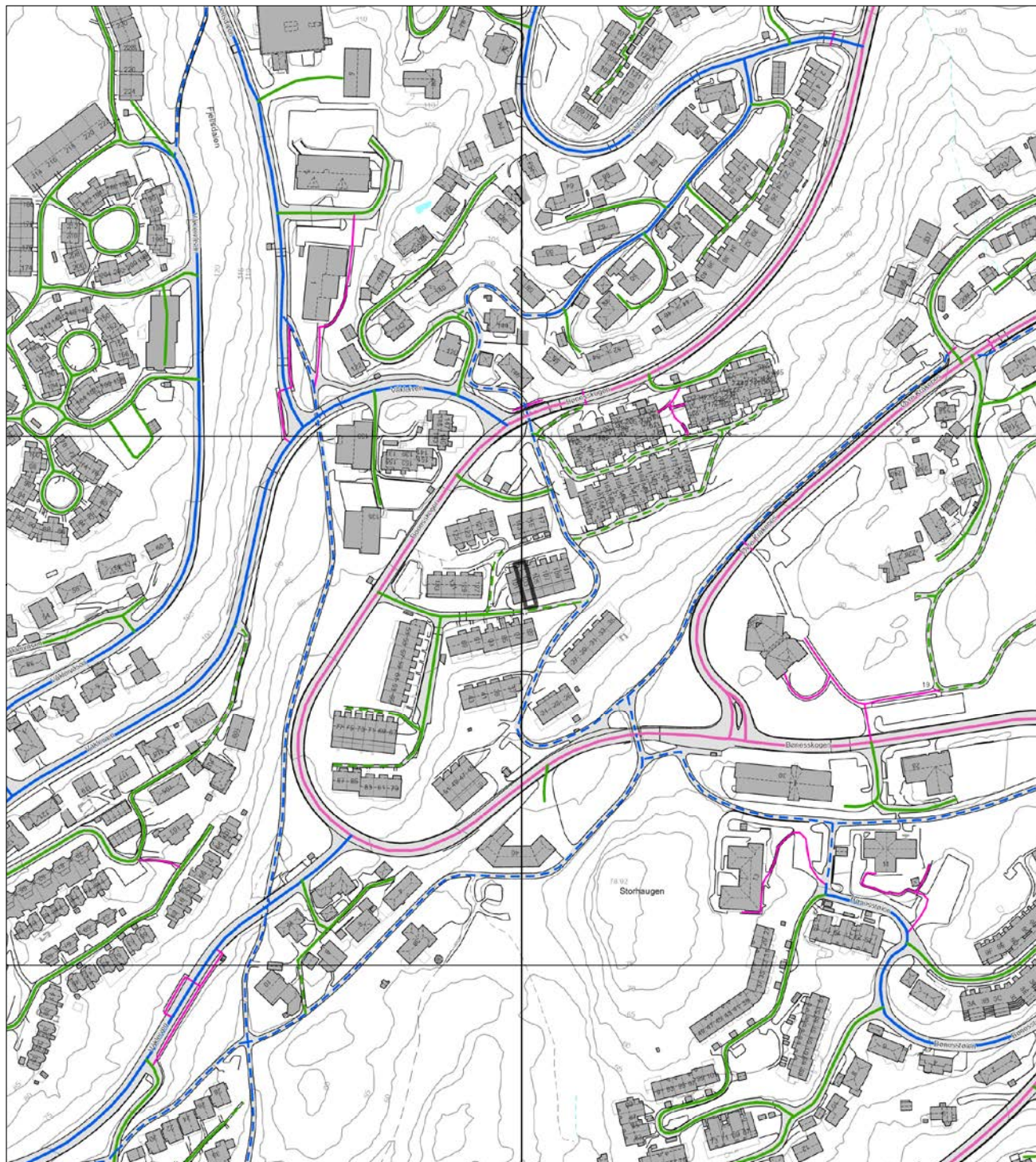
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/534/0/0

Adresse: Bønnesskogen 103, 5154 BØNES



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

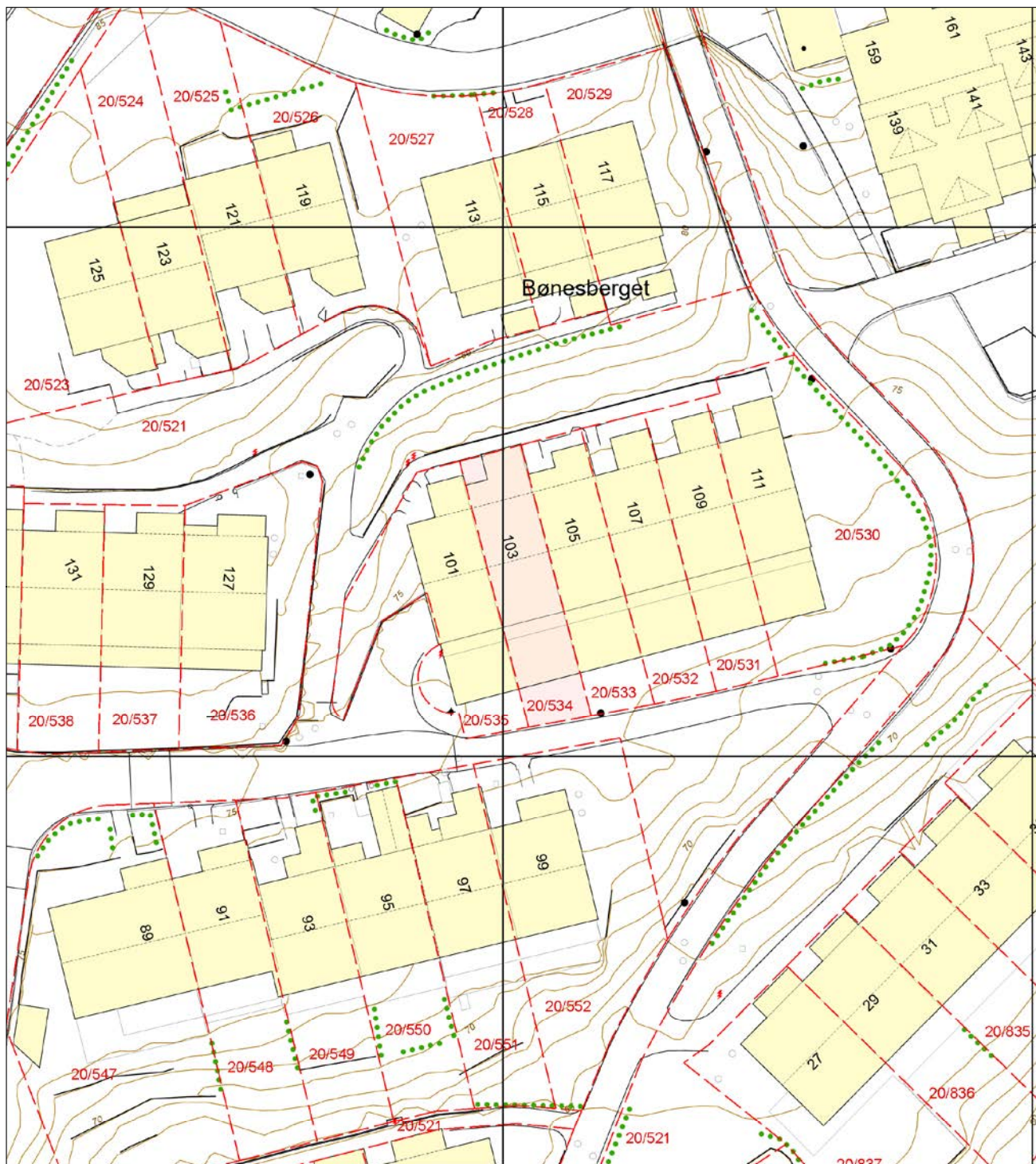
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 19.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/534/0/0

Adresse: Bønæsskogen 103, 5154 BØNES



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00020-0534-0000-000
Eiendommens adresse	Bønnesskogen 103
Eier	Nina Bjørlo , Bønnesskogen 103 , 5154 BØNES N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2458706KR	0.0026	6 392,00	1 598,00
Abonnementsgebyr vann	114m2	7.71	878,94	219,13
Stipulert mengde vann	148m3	11.44	1 693,12	422,12
Abonnementsgebyr avløp	114m2	10.62	1 210,68	301,84
Stipulert mengde avløp	148m3	15.64	2 314,72	577,09
Fellesbeholdere - antall kilo	4910 kg	2.22		266,45
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Papircontainer hver 14.dag	1 container	9769.64	238,28	59,57
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			15 697,89	4 186,74
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 21.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 534

Adresse: Bønnesskogen 103, 5154 BØNES

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)		MIDLERTIDIG FORRETNING	402 - 1980 J nr 192/1980
BERGEN			
Midlertidig forretning for —			
G nr	B nr	Festenr	
20	534	i Fana	
Adresse/Bruksnavn			
Parsell nr. 12			
Representasjonspunkt			
X 59720	Y 58417	Z	
Koordinatsystem			
Bergenshalvøyas		Kartblad	L. 41
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2—6, attesteres at det den —			
6.3.1980			
er rekviert delingsforretning for en parsell/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX av —			
G nr - B nr			
Gnr. 20. Bnr. 521.			
Forretningen er rekviert av —			
Johannessen & Joys A/S			
Tillatelse er gitt av byrået etter delegasjonsinstruks den —			
Dato			
19.5.1980		Sak nr	D.nr. 181-210/1980.
Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.			
Anslått areal			
ca. 160 m2.			
I gebyr er innbetalt —			
Oppmålingsgebyr kr. 2500,00			
Tinglysingsgebyr kr. 40,00 + kr. 30,00			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.			
Frist for utstedelse av målebrev			
31.12.1980		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.	
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Bergen, , den 18.6.1980			
Bernhard Haaland			
Arvid Matre			
Tinglysing			
Dagbokstempel			
Tinglysingsstempel			
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den —			
Dato			
Målebrev nr		Underskrift	

Nabolagsprofil

Bønnesskogen 103 - Nabolaget Bønnesskogen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bønnes hagesenter Linje 14, 15, 49	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	7 min 3.1 km
Bergen Flesland	14 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 9.5 km

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Bønnes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 236 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	7 min 3.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	11 min 5.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

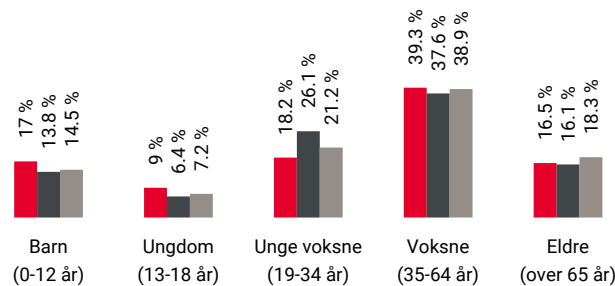
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bønnesskogen	2 348	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønnes barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Senterhagen barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 0.7 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bønnes	9 min
Spar Bønnes	9 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



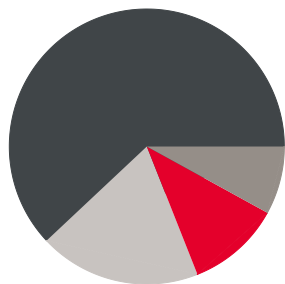
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Bønesstølen ballplass	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Bønes Idrettshall	9 min	🚶
	Aktivitetshall	0.6 km	
🚴	Bergen Racketsenter	8 min	🚶
🚴	Aktiv365 Bønes	9 min	🚶

Boligmasse



11% enebolig
62% rekkehus
8% blokk
19% annet

«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

7 min 🚗



Boots apotek Oasen

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



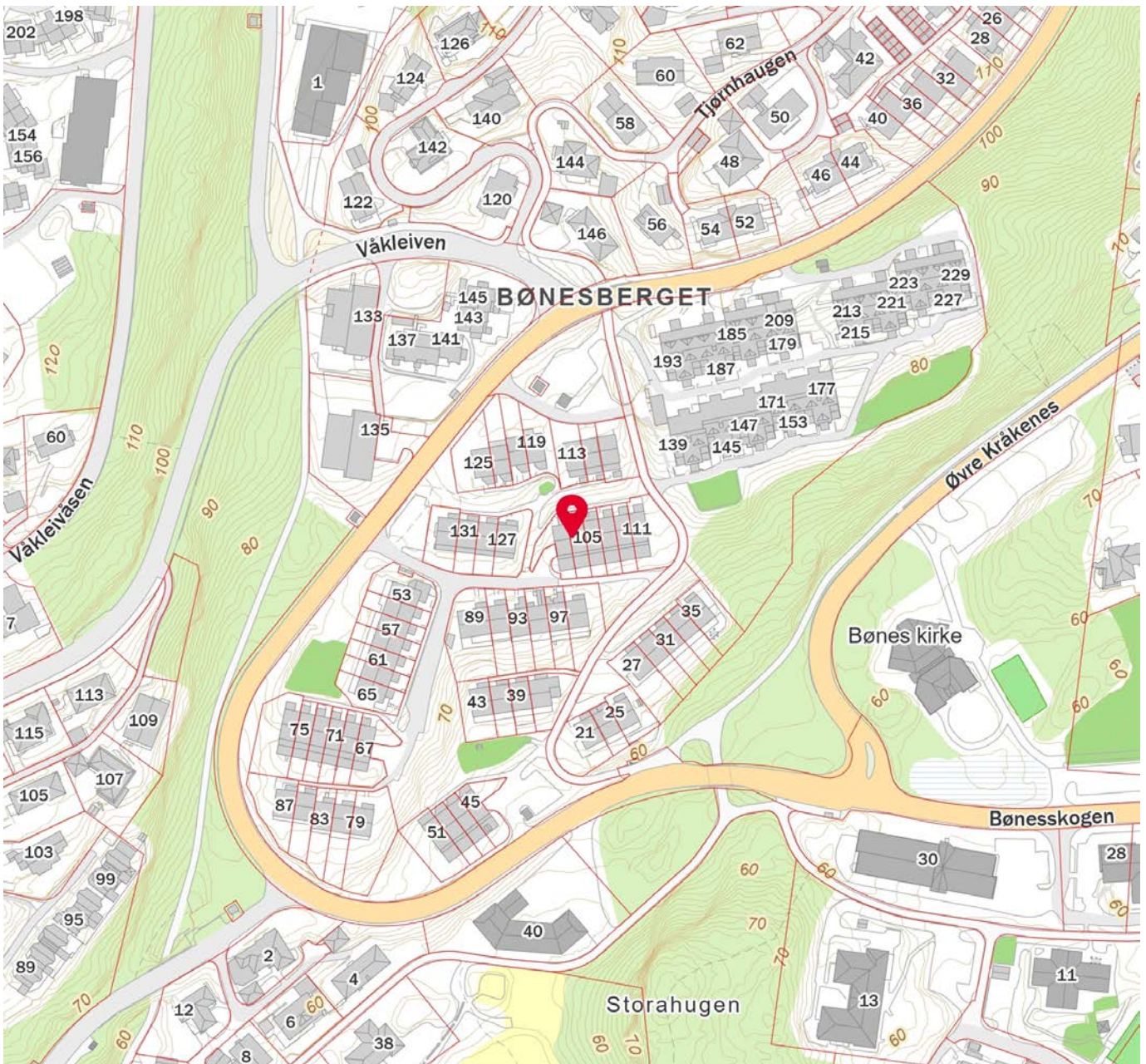
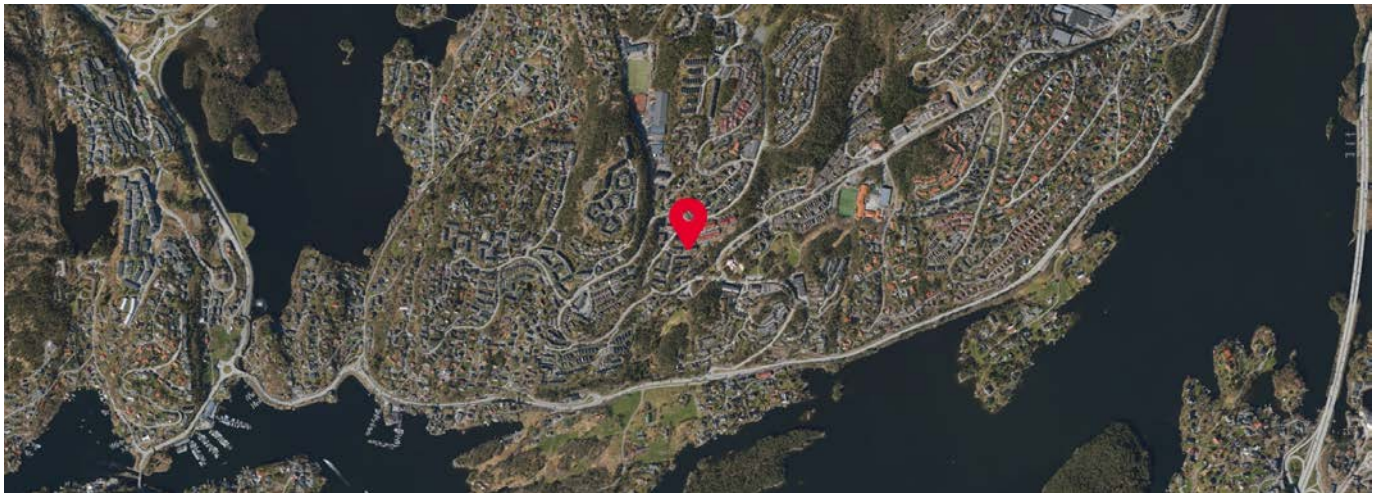
0%

46%

■ Bønesskogen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bønnesskogen 103
5154 BØNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre