



aktiv.

Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI

**Enebolig med leilighet (ikke
godkjent) i rolige omgivelser med
gangavstand til Bybanen |
Innflyttingsklart**



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 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Jostein Holmefjord
Sørstrønen
Lu Kim Ngan Pham

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 247/247 kvm
Tomtstr.: 757.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 268
Oppdragsnr.: 1506250138

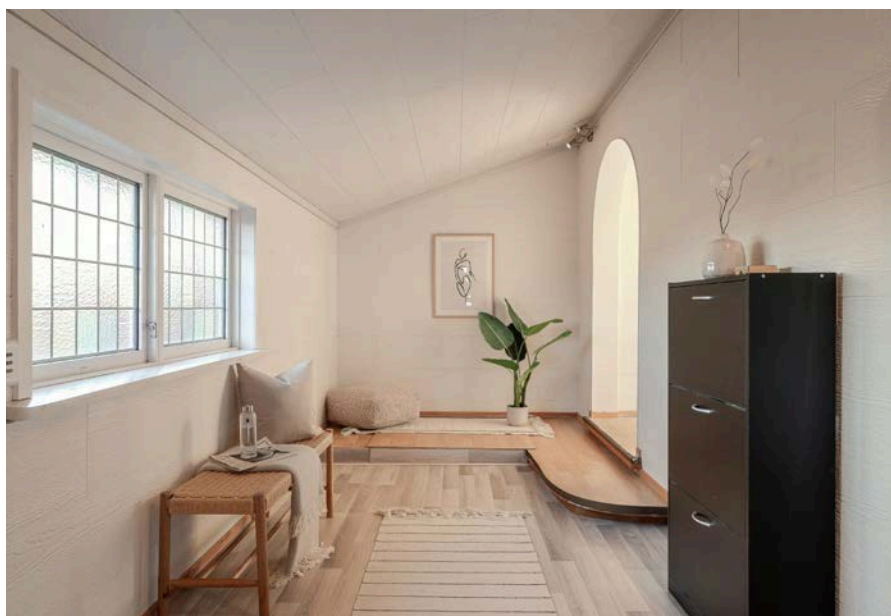
Velkommen til Nordre Gommershaugen 21!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Nordre Gommershaugen 21! En innholdsrik familiebolig i attraktivt og sentralt område med umiddelbar nærhet til de store arbeidsplassene på Flesland, Sandsli og Kokstad.

Kort oppsummert:

- Romslig enebolig i rolige omgivelser på Sandsli
- Leilighet i underetasjen (ikke godkjent som egen enhet)
- Gode solforhold
- Kort vei til bybanestopp
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til skole og barnehager
- Umiddelbar nærhet til de store arbeidsplassene på Flesland, Sandsli og Kokstad
- Mulighet for rask overtakelse

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	174
Budskjema	182

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 247 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 143 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 146 m² Underetasje: Entré/kjøkken(9m²), bad/vaskerom(3,2m²), soverom(8,1m²), soverom(7,5m²), stue(13,4m²), bod(3,5m²).

1. etasje

BRA-i: 101 m² 1. Etasje: Gang(12,7m²), mellomgang(2,3m²), mellomgang(3m²), bad(3,3m²), vaskerom(1,6m²), toalett(1,6m²), soverom(6m²), soverom(11,5m²), soverom(5,9m²), stue(32,5m²), kjøkken og spisestue(19,9m²).

TBA fordelt på etasje

Kjeller

42 m²

1. etasje

101 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

757.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, terrasse og noe beplantning.

Beliggenhet

Nordre Gommershaugen, ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Sandslø. Boligen ligger i et etablert boligfelt med gode solforhold og kort vei til det meste du måtte trenge av fasiliteter.

Har du barn så ligger boligen flott til i forhold til diverse barnehager og skoler. Gangavstand til en rekke barnehager beliggende på Sandsli. Fra eiendommen er det kort vei til både Liland barneskole (1.-7. klasse) Skranevatnet skole (1.-10. klasse) og Ytrebygda ungdomsskole. Sandsli videregående skole ligger bare ca. 500 meter fra eiendommen. Nordahl Grieg videregående skole er 3,2 kilometer unna.

Reiser du kollektivt er det gode bussforbindelser, og nærmeste bussholdeplass ca 100 meter fra boligen. Nordre Gommershaugen ligger også flott til i forhold til bybanestoppet i Sandslimarka som er ca 900 meter unna.

Fra eiendommen er det kort vei til noen av Bergens største arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

For den turglade sjel kan det nevnes at området byr på flere flotte friluftaktiviteter samt populære turområder og fjelltopper. Av badeplasser er Nordåsvannet og Steinsviken en populær plass å bade i på varme sommerdager. Like ved eiendommen finner du også Birkelandsvatnet.

For ytterligere aktivitetstilbud i området er det både kunstgressbaner på Sandslibanen for de som driver med fotball, og Sandsliahallen kan tilby forskjellige aktiviteter innendørs. For andre alternativer finner du Bergen Bowling og Bergen Squashsenter et kort stykke unna. Trener du på treningssenter så er Aktiv365 Sandsli og Sats/Elixia på Kokstad i nærheten.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, og på Fanatorget får man et bredere servicetilbud. Lagunen Storsenter med de fleste fasiliteter ligger ca 4 km unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Capella barnehage: 0,4 km.

Akrobaten barnehage: 0,7 km.

International School of Bergen: 0,7 km.

Skoler:

International School of Bergen: 0,7 km.

Skranevatnet skole: 1,5 km.

Aurdalslia skole: 2,9 km.

Ytrebygda skole: 1 km.

Sandsli videregående skole: 0,5 km.

Nordahl Grieg videregående skole: 3,5 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp finner du i Sandsligården 0,2 km fra eiendommen og nærmeste bybanestopp ligger i Sandslimarka 0,6 km unna.

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, delvis åpent mot grunn (synlig fjell i kjeller). Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, 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/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ble gjort i kjeller av forrige eier. Usikker på hva som er gjort.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Usikker på hva som ble gjort.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble byggemeldt av meg i ettertid da forrige eier ikke hadde søkt omgjøring til oppholdsrom i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Installert water guard og lagt opp vann til ytterkran.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hadde lekkasje i pipe som kom ut feieluke ved spesielt dårlig vær. Har kledd inn pipen og har ikke hatt problem siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv er skjeve. Nytt gulv lagt oppå gammelt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt mus i kjeller, vegger og loft. Feller har vært effektive. Har hatt skjeggkre. Satte opp feller. Har også hatt vepsebol på loft.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har nylig hatt skjeggkre og satt opp feller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye kurser og installasjon av elbillader. Har også installert minusmåler i kjeller.

Arbeid utført av: One Co.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Beskrivelse: Easee.

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: Mur mot nabo i nord støpt på egeninnsats og ikke byggemeldt. Skiftet gulv og flyttet lettvegg i kjeller. Trapp ned til kjeller er laget på egeninnsats. Blending av gammel utebod er gjort på egeninnsats. Skiftet gulv i stue kjøkken og gang på egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrasse nede og oppe er bygget på egeninnsats.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent som oppholdsrom. Er ikke egen boenhet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bruksendring på kjeller til oppholdsrom. Gammel trapp til kjeller fjernet og er nå vaskerom. Ny trapp er i gang ned i tidligere utebod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble søkt godkjent i ettertid av meg. Arbeid utført av forrige eier bortsett fra ny trapp ned utført av meg.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Plan-2023-18121-82 Plan-2023-18121-73

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mur mot nabo i nord, samt terrasser ikke byggemeldt eller søkt

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eurofins

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 36, 40, 37

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammel åpen peis fjernet på egeninnsats og ny ovn installert av fagmann.

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. 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, enkelte av veggene under terreng er åpne mot grunnmur samt at

det er etablert inspeksjonsluke på soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på

73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som

vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plastfolien vil

ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn,

forholdet øker risikoen for skader/kondens.

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 observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1967) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Kjelleren er delvis åpen mot grunn (øker risikoen for avdamping fra grunnen/høy luftfuktighet og fuktinnsig).

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

I kjelleren er det synlige rør som inneholder asbest/eternitt. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en

helsierisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte.

Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.

TG 2 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.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist stedvis flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

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

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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 og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det gjøres oppmerksom på at veggkonstruksjonene og bygningsdeler tilknyttet ytterveggene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

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.

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 har skråtak/himling 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 en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

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

Taktekingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

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.

Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det er påvist fuktskjolder på pipen (synlig fra loft). Det anbefales å

få utført kontroll av pipen. Grunnet alder er jevnlig ettersyn viktig.

TG 2 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 fuktrisikokonstruksjoner.

Det er observert saltutslag på på trevirke/plater (høy forekomst), saltutslag indikere at overflatene er eller har vært

fuktige. Forekomst av saltutslag kan indikerer perioder med høy luftfuktighet.

Forholdet må holdes under oppsyn og

tiltak bør iverksettes. For utbedring må platene skiftes ut.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

at disse må oppgraderes innen kort 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.

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.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i underetasjen.

Merknad/vurdering av avvik:

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

at disse må oppgraderes innen kort 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.

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 tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette

blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot

murkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom

for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med

fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse. Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin. 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.

TG 2 8.2 Kjøkken underetasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Kjøkkeninnredningen i underetasjen med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert slitasje på enkelte av frontene, mest gjeldende i området ved ventilatoren. Lokal utbedring må påregnes.

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.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

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 rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør, mindre partier antatt av eldre kobberrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning av støpejern. 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

skader, lekkasjer og kondens. 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.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst i kjelleren. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap som ledes til rom med sluk,

dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir

oppdaget og at skader kan forekomme.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Høiax 200 liter, fra 2012.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter, fra 1993.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at en av varmtvannsberederne er over 30 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. På bakgrunn av alder

anbefales det utskiftning innen kort tid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter 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.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist svertesopp på enkelte av vinduskarmene i underetasjen. Svertesopp

indikerer at det oppstår kondens som følge av mangelfull ventilering. Det anbefales ytterligere ventilering.

Forhold som har fått TG3:

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene i 1.etasje er fra 2016, 2008, 1992 samt enkelte eldre.

Vinduene i underetasjen er fra 2012 med unntak av 4 eldre vinduer.

Ytterdøren i 1.etasje er fra 2018.

Altandør med felt av isolerglass, av eldre dato.

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 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene.

Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Det er ikke etablert tilstrekkelig oppkant mot ytterdøren i underetasjen, forholdet øker risikoen for skader i nedre del av døren.

Det er skader på pakningen inne i glasset på altandøren, utskiftning av døren må påregnes.

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

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

at disse må oppgraderes innen kort 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.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Lufteventilen på badet er uheldig plassert i dusjsonen og kan påvirke tettheten, forholdet øker risikoen for lekkasjer.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er benyttet fliser på gulvene på badet og vaskerommet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

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.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke 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 støpejernsluk (av eldre dato) på badet og plastsluk på vaskerommet.

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking.

Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er

en inspeksjonsmetode hvor det borres et

inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll

med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1. etasje inneholder: Helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

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 og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Det er ikke opplyst om hvorvidt det er benyttet membran på våtrommene, manglende membran øker risikoen for

lekkasjer/fuktskader.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som

øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til

lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

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.

Parkering

Stor og gruset biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7780155

Radonmåling

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 36, 40 og 37 Bq/m³. 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene, varmemefolie i stuen i 1.etasje, vedovn i 1.etasje, varmepumpe i begge etasjer. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Info strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 31 014

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 331

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 9331,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 549 666

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 198 664

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Velavgift betales 2 ganger i året. 1500,- pr 1/2-år. Dekker stort sett brøyting.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 268 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:

4601/115/268:

21.07.2016 - Dokumentnr: 666931 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:70

Solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reperasjon

14.10.2015 - Dokumentnr: 948133 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:115 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 1379561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:115 Bnr:268

21.07.2016 - Dokumentnr: 666931 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:115 Bnr:70

Solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reperasjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 1-etasjes enebolig i tre datert 22.10.1971. Det foreligger også ferdigattest på underbygging bolig datert 25.11.2020 og på riving av garasje datert 25.08.2015.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med unntak av følgende som avviker fra tegninger mottatt fra kommunen: Hovedetasje: Det er satt opp vegg mellom stue og kjøkken/spisestue, badet er delt opp til wc og bad istedenfor 1 rom.

Underetasje: Det er åpnet mellom kjøkken og stue, vegg mellom et av soverommene er

flyttet innover i stuedelen, og dermed er soverom forstørret. Dette soverommet var opprinnelig inntegnet som kontor.

Soverommet som er ombygget var opprinnelig godkjent til kontor, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Denne endringen er ikke søkt og godkjent av Bergen kommune

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og 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.

Det er privat vei til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, frittliggende. Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone. Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Platype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
5500000 30 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL.,
BIRKELANDSVATNET 3 - Endelig vedtatt arealplan 23.02.1981 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Platype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
5500601 31 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, BIRKELANDSVATNET, FELT 4 190611285
15.01.1987

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 97,9 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 2,1 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

5500702 31 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11 MFL., BIRKELANDSVATNET, FELT

T1,ENDRET KJØREMØNSTER 3 190970110: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1991 vedr området: YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11 MFL., BIRKELANDSVATNET, FELT T1, ENDRET KJØREMØNSTER.

61500000 35 YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST 3 201721769:

Endelig vedtatt detaljregulering fra 2015 for området YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST. Formålet med endringen er å endre gjeldende plan slik at den er i tråd med planlagte utbyggingsprosjekter på hhv. gnr. 116, bnr. 117 og 272. Overordnet intensjon er å tilrettelegge for bedre terrengtilpasninger, trafikkavvikling og -sikkerhet.

71520000 35 YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA 1 202318121:

Planforslag (detaljregulering) for området YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA. A/STAB AS foreslår på vegne av Sandslimarka 185 AS detaljregulering for et område på Sandslimarka i Ytrebygda bydel. Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting på Sandslimarka, med 100 boenheter fordelt på tre leilighetsblokker.

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at enhet i underetasjen ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Utenom kontor er rommene i underetasjen godkjent for varig opphold, det er søkt og godkjent bygging av bad og kjøkken i underetasjen.

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

148 850 (Omkostninger totalt)
164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 067 550 (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 148 850

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.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 70 000,- 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

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

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

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

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

Totalt kr: 131 280

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

20.11.2025





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

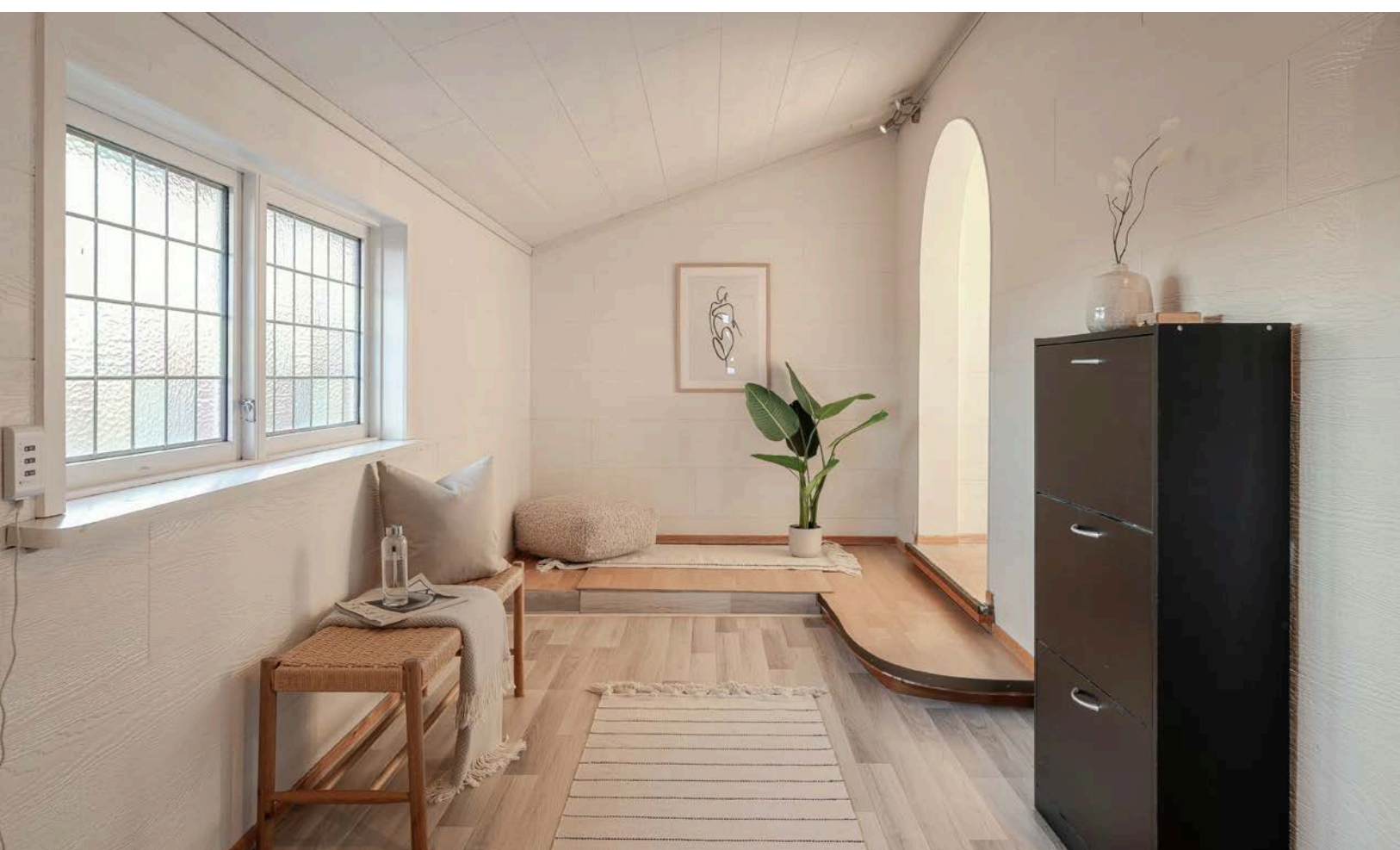
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

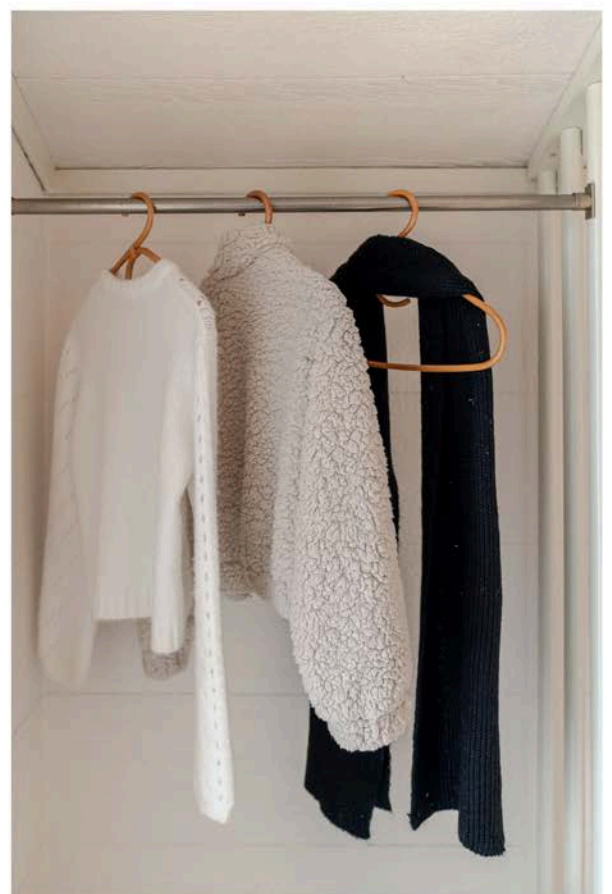


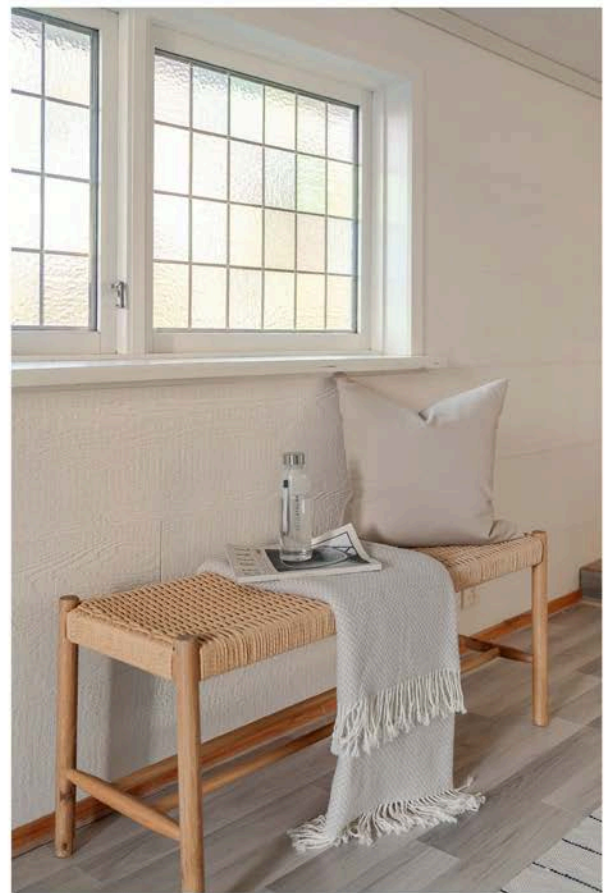
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

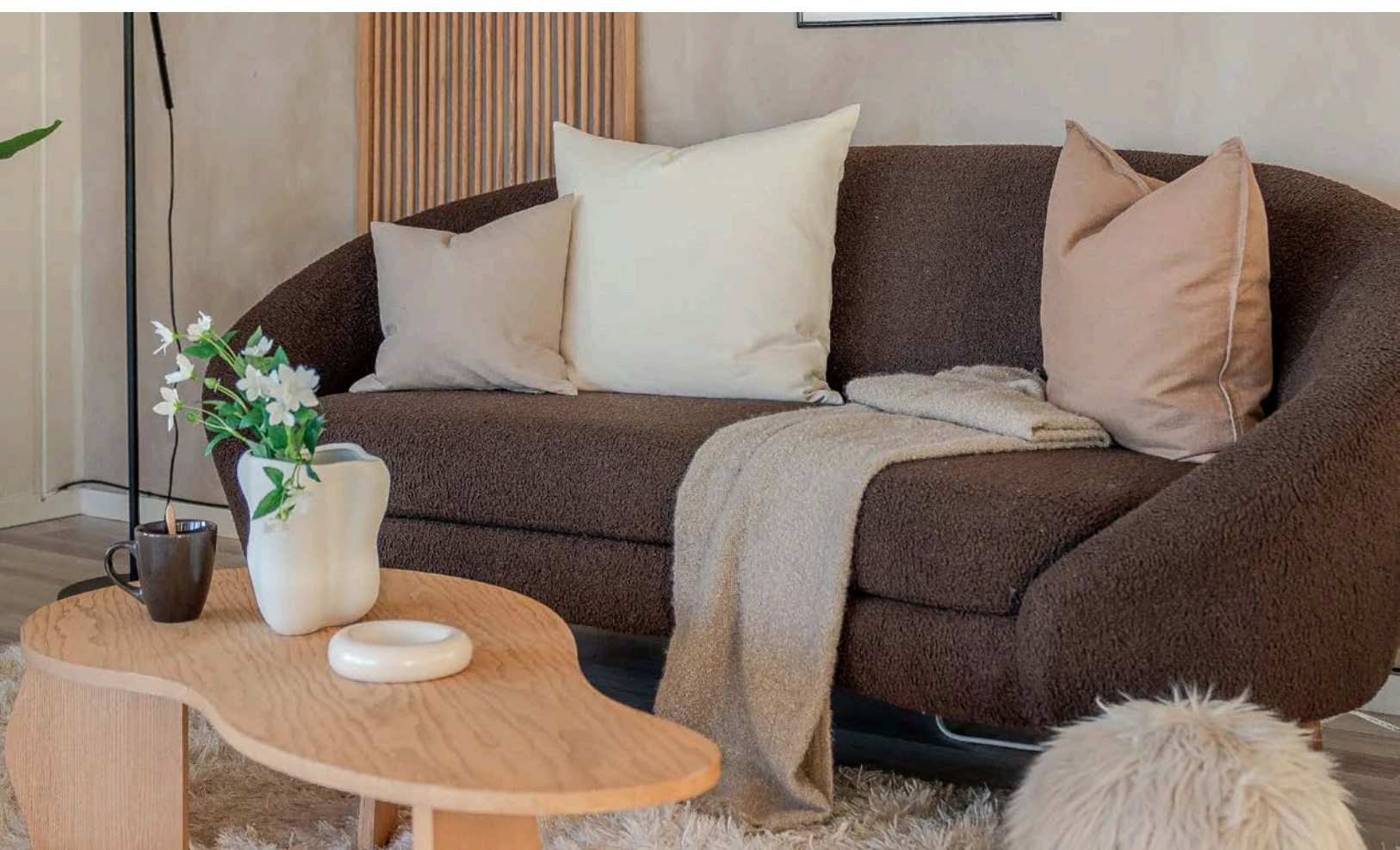






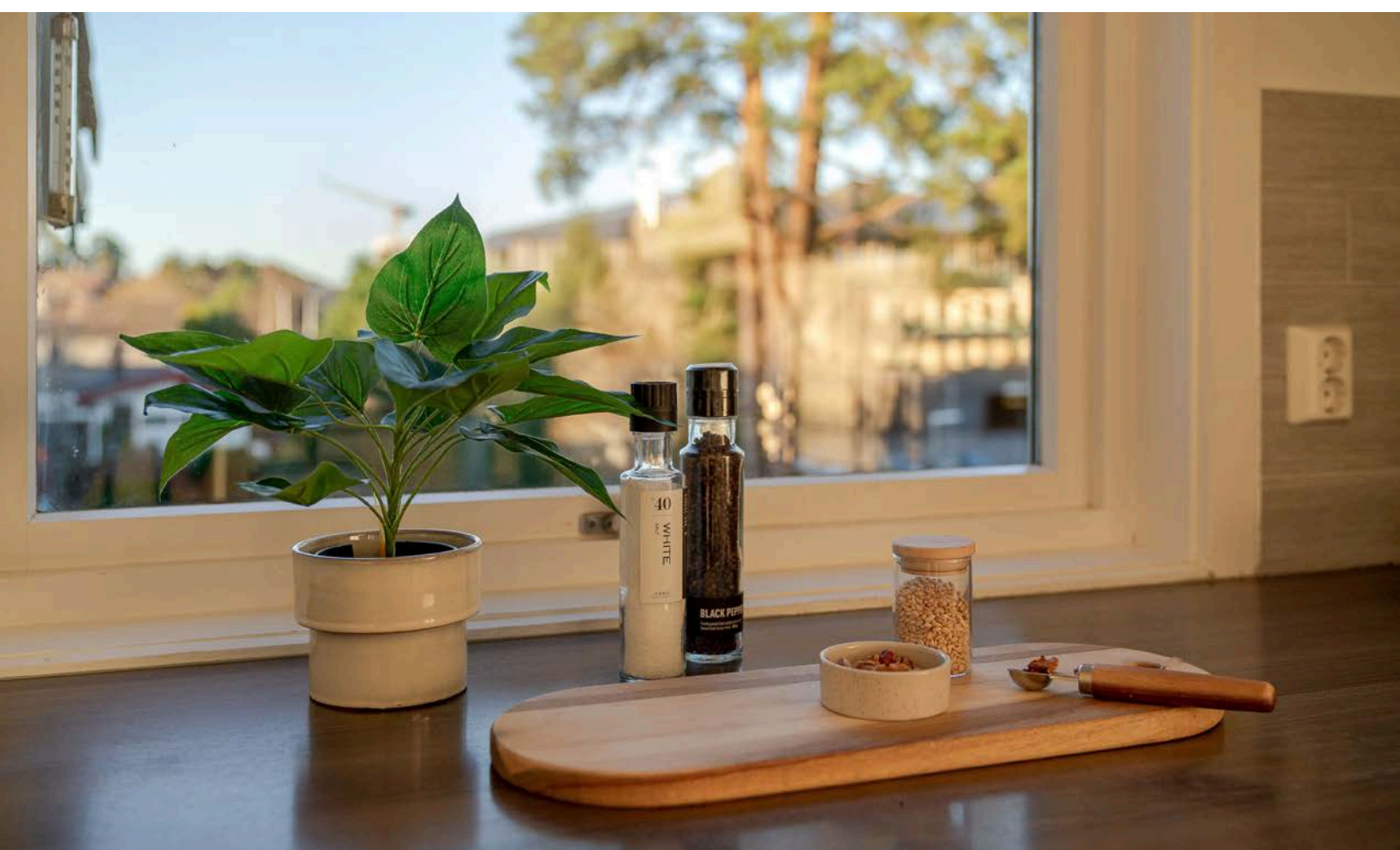




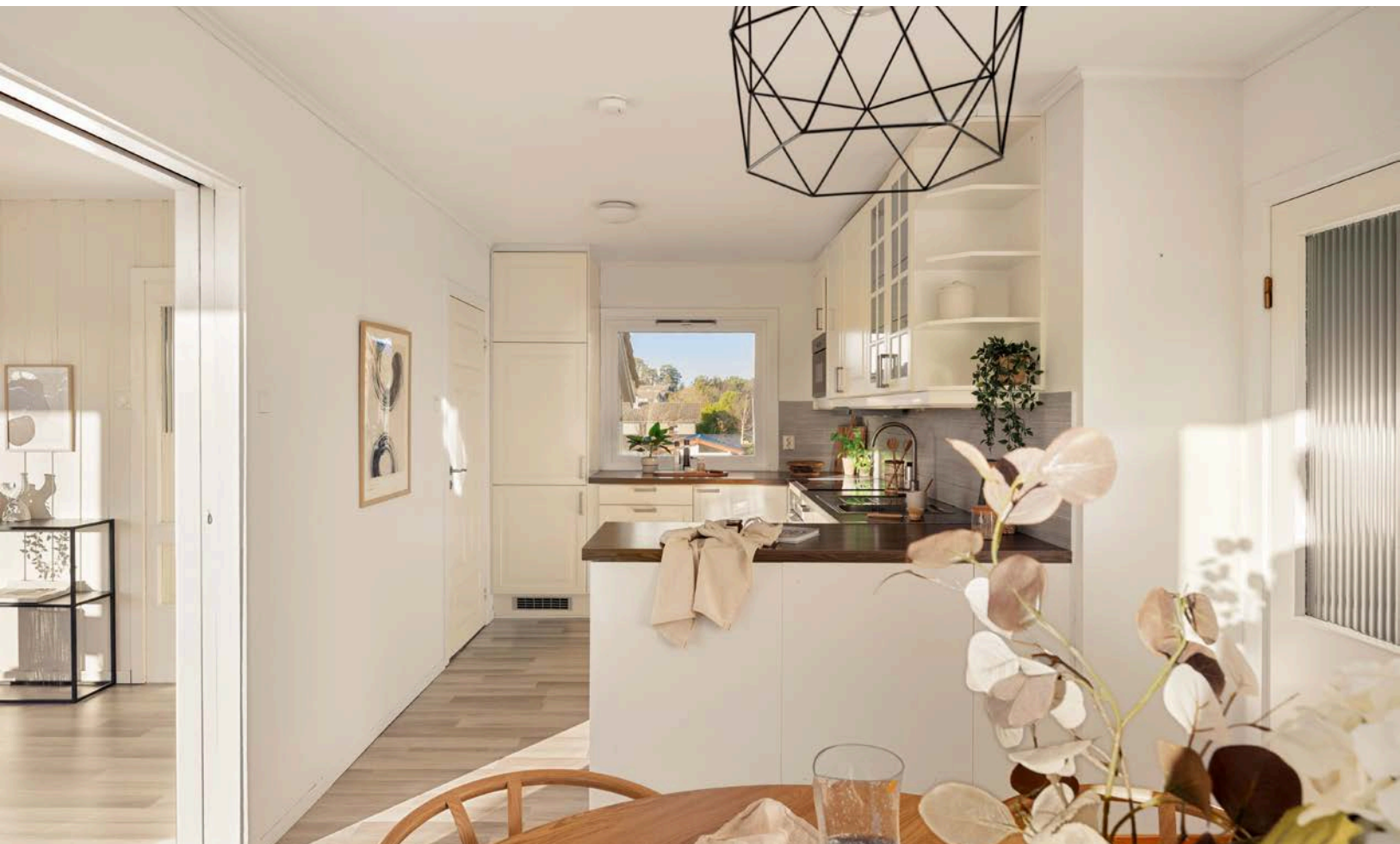


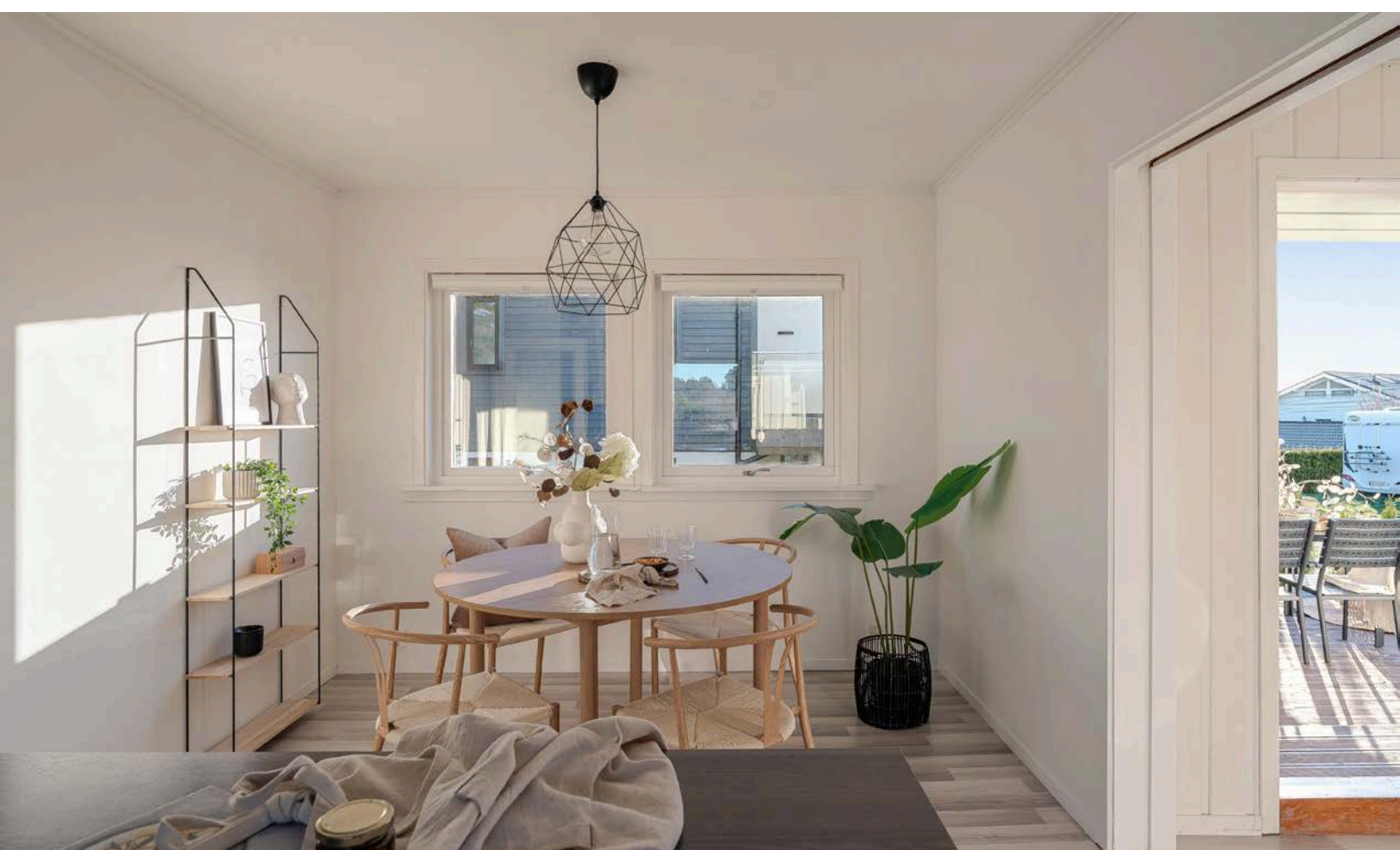


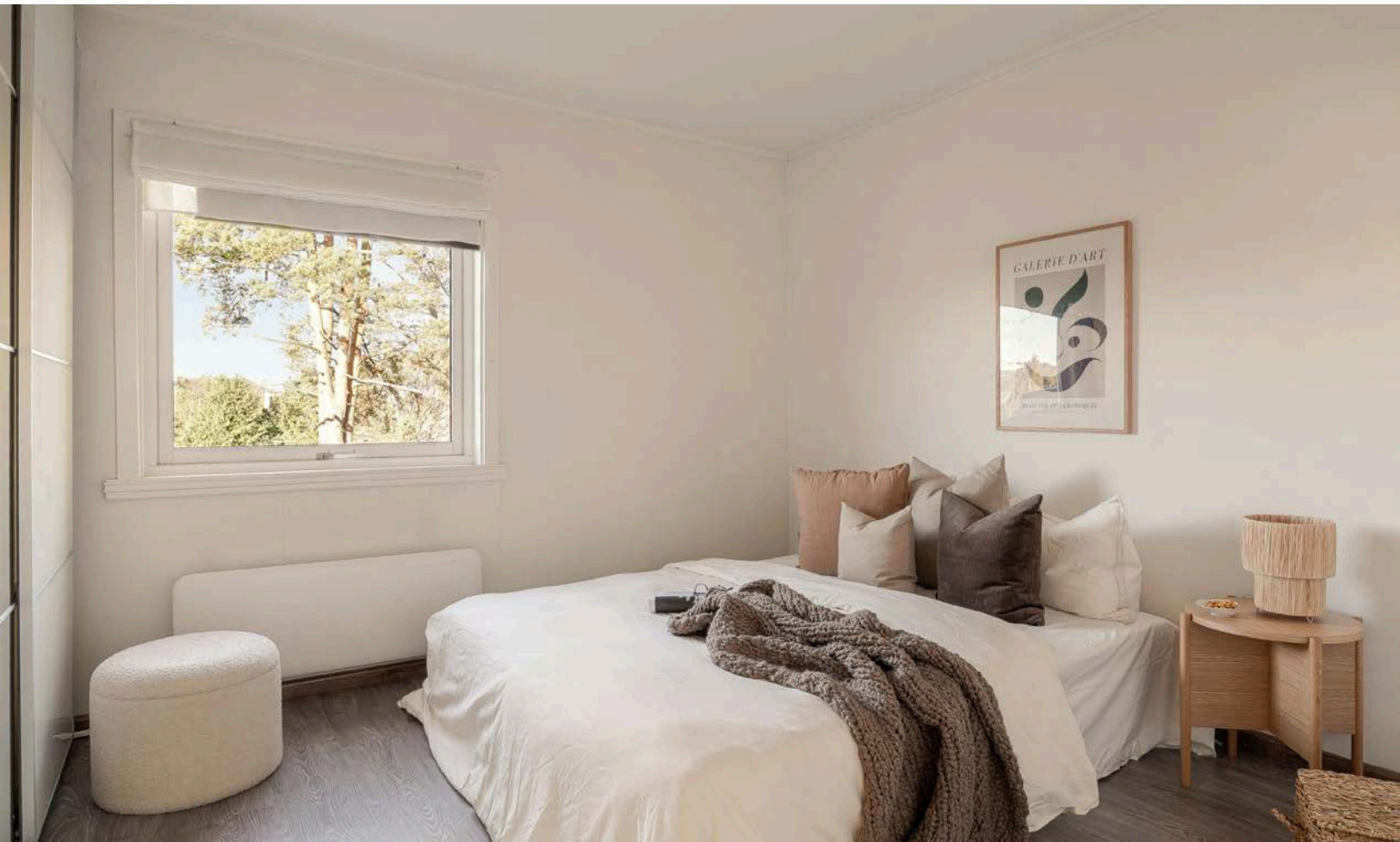
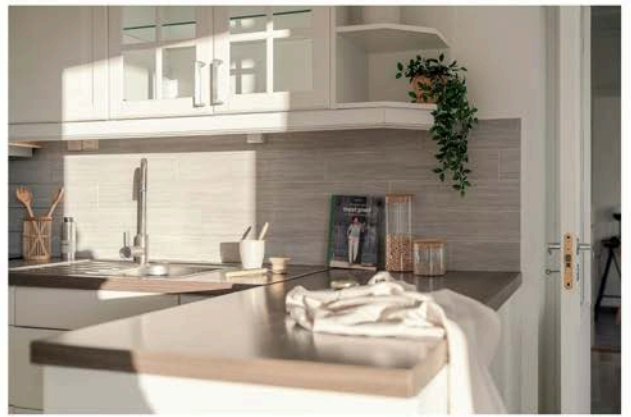


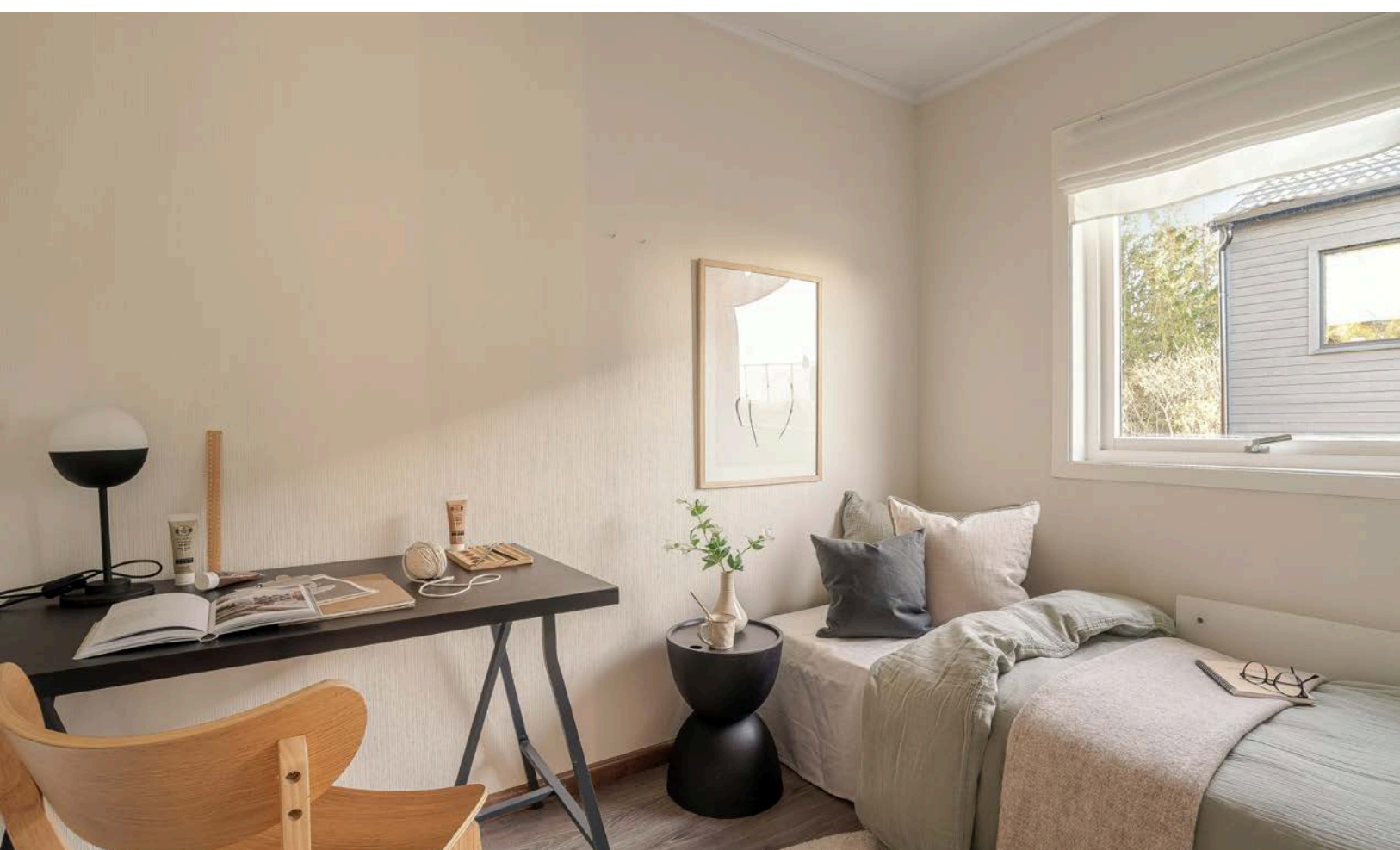


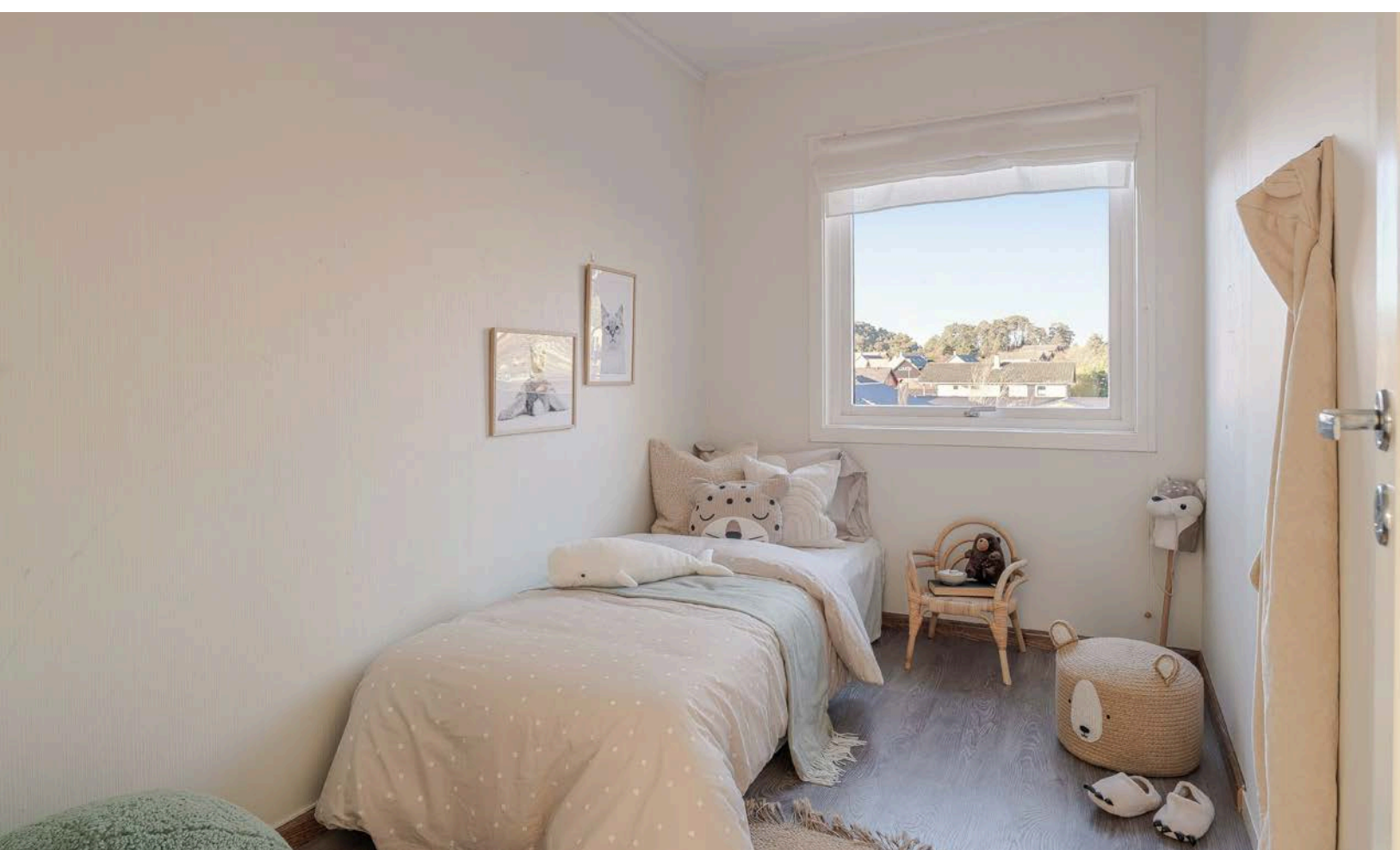














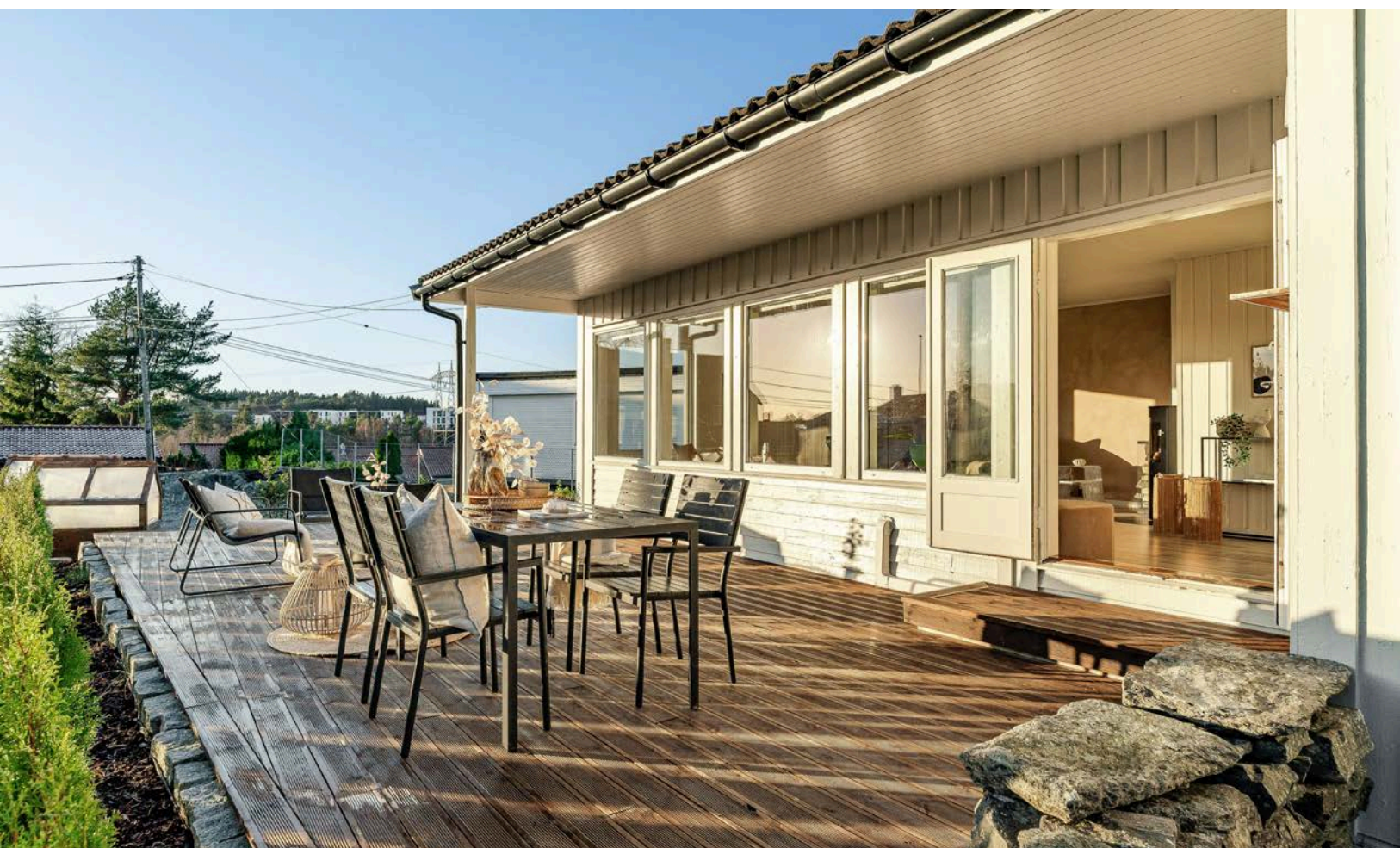




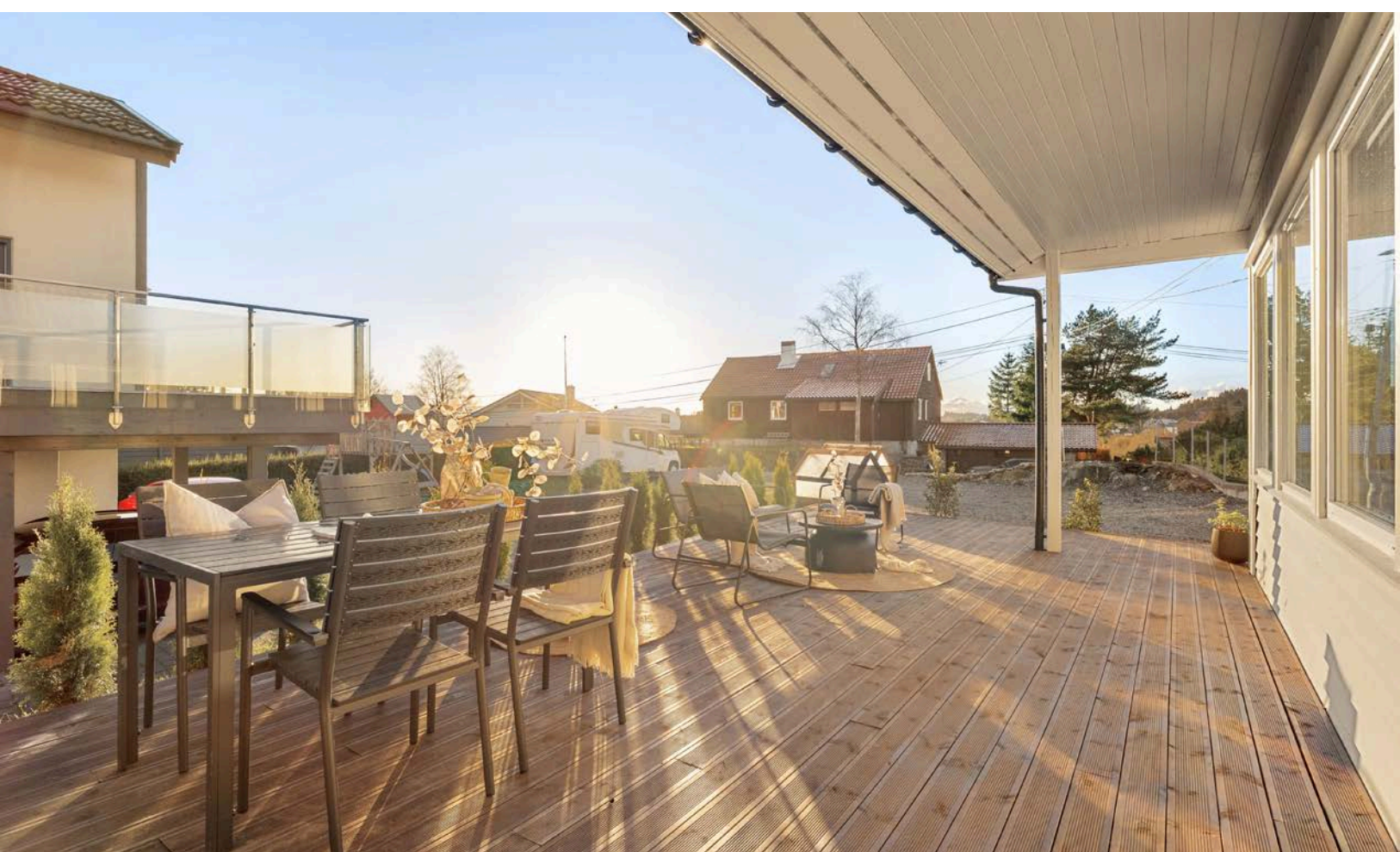


















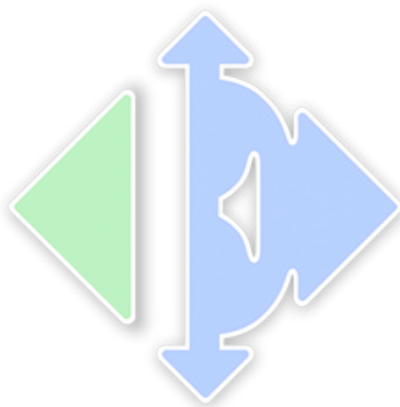






Vedlegg

Selveier Enebolig
 Nordre Gommershaugen 21
 5254 Sandsli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/11/2025

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:115, Bnr: 268
Hjemmelshaver:	Jostein Holmefjord Sørstrønen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	758 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.10.2025
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:	Jostein Holmefjord Sørstrønen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, terrasse og noe 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, delvis åpent mot grunn (synlig fjell i kjeller). Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, 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 1967 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 underlag 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 Sandsli, med nærhet til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Sandsli har to idrettshaller ved Skranevatnet skole og Ytrebygda Kulturhus. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager og skoler. Fanatorget bydelssenter ligger ikke langt unna, og det er heller ikke lang vei Lagunen kjøpesenter og Laguneparken. Her finner man et bredt utvalg handle-, shopping- og servicetilbud. I tillegg er det kort kjøreavstand til Bergen lufthavn.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 39,3m².

Ved inngangspartiet i underetasjen er det terrasse på 13,6m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, varmemefolie i stuen i 1.etasje, vedovn i 1.etasje, varmepumpe i begge etasjer. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, antatt eldre kobberør på badet i 1.etasje. 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: Badene, vaskerommet og toalettrom har flislagte gulv, resterende rom har laminat, 3-stavs og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har tapet og panel.

Tak: 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:

Se selger egeneerklæringskjema for ytterligere informasjon.

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 måleverdig.

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
Underetasje	45	0	0	14	42	3
1. Etasje	101	0	0	39	101	0
SUM BYGNING	101	0	0	53	143	3
SUM BRA	146					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Entré/kjøkken(9m²), bad/vaskerom(3,2m²), soverom(8,1m²), soverom(7,5m²), stue(13,4m²), bod(3,5m²).

1. Etasje: Gang(12,7m²), mellomgang(2,3m²), mellomgang(3m²), bad(3,3m²), vaskerom(1,6m²), toalett(1,6m²), soverom(6m²), soverom(11,5m²), soverom(5,9m²), stue(32,5m²), kjøkken og spisestue(19,9m²).

BRA-e:**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. målereglerne (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

20/11/2025



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 utsett.

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, enkelte av veggene under terreng er åpne mot grunnmur samt at det er etablert inspeksjonsluke på soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plastfolien vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for skader/kondens.

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 observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1967) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Kjelleren er delvis åpen mot grunn (øker risikoen for avdamping fra grunnen/høy luftfuktighet og fuktinnslag).

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

I kjelleren er det synlige rør som inneholder asbest/eternitt. 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.

Merknader:

TG 2 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.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist stedvis flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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 og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det gjøres oppmerksom på at veggkonstruksjonene og bygningsdeler tilknyttet ytterveggene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

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.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene i 1.etasje er fra 2016, 2008, 1992 samt enkelte eldre.

Vinduene i underetasjen er fra 2012 med unntak av 4 eldre vinduer.

Ytterdøren i 1.etasje er fra 2018.

Altandør med felt av isolerglass, av eldre dato.

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 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig oppkant mot ytterdøren i underetasjen, forholdet øker risikoen for skader i nedre del av døren.

Det er skader på pakningen inne i glasset på altandøren, utskiftning av døren må påregnes.

Merknader:

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 har skråtak/himling 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 en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Merknader:**TG 2** 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 er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

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.

Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det er påvist fuktskjolder på pipen (synlig fra loft). Det anbefales å få utført kontroll av pipen. Grunnet alder er jevnlig ettersyn viktig.

Merknader:

5. Loft**TG 2** 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 fuktrisikokonstruksjoner.

Det er observert saltutslag på på trevirke/plater (høy forekomst), saltutslag indikere at overflatene er eller har vært fuktige. Forekomst av saltutslag kan indikerer perioder med høy luftfuktighet. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes. For utbedring må platene skiftes ut.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 39,3m².

Ved inngangspartiet i underetasjen er det terrasse på 13,6m².

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.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Våtrom 1. etasje****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Lufteventilen på badet er uheldig plassert i dusjsone og kan påvirke tettheten, forholdet øker risikoen for lekkasjer.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er benyttet fliser på gulvene på badet og vaskerommet i 1. etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

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.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

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 ikke 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 støpejernsluk (av eldre dato) på badet og plastsluk på vaskerommet.

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

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 og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Det er ikke opplyst om hvorvidt det er benyttet membran på våtrommene, manglende membran øker risikoen for lekkasjer/fuktskader.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

7.2 Våtrom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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.

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.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i underetasjen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

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 tilleggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

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.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot murkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1. etasje

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 i 1. etasje profilerte fronter, ett av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

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:

8.2 Kjøkken underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken underetasje

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.

Kjøkkeninnredningen i underetasjen med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert slitasje på enkelte av frontene, mest gjeldende i området ved ventilatoren. Lokal utbedring må påregnes.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

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 rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør, mindre partier antatt av eldre kobberør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning av støpejern. 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 skader, lekkasjer og kondens. 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.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst i kjelleren. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Høiax 200 liter, fra 2012.
Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter, fra 1993.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at en av varmtvannsberederne er over 30 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. På bakgrunn av alder anbefales det utskiftning innen kort tid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 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.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist svertesopp på enkelte av vinduskarmene i underetasjen. Svertesopp indikerer at det oppstår kondens som følge av mangelfull ventilering. Det anbefales ytterligere ventilering.

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 hele 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 i forbindelse med 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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/fellessområdet.

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).

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 observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1967) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering. I kjelleren er det synlige rør som inneholder asbest/eternitt. 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.
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist stedvis flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.
2.1	Yttervegger
	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det gjøres oppmerksom på at veggkonstruksjonene og bygningsdeler tilknyttet ytterveggene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. 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.
4.1	Takkonstruksjon, takteking 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. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

	Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det er påvist fuktskjolder på pipen (synlig fra loft). Det anbefales å få utført kontroll av pipen. Grunnet alder er jevnlig ettersyn viktig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner. Det er observert saltutslag på på trevirke/plater (høy forekomst), saltutslag indikere at overflatene er eller har vært fuktige. Forekomst av saltutslag kan indikerer perioder med høy luftfuktighet. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes. For utbedring må platene skiftes ut.
7.2.1	Våtrom underetasje Overflate vegger og himling Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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. 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.
7.2.2	Våtrom underetasje Overflate gulv Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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. 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. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.
7.2.3	Våtrom underetasje 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.
8.2	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	Det er registrert slitasje på enkelte av frontene, mest gjeldende i området ved ventilatoren. Lokal utbedring må påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning av støpejern. 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 skader, lekkasjer og kondens. 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. Rør-i-rørsystemet er plassert løst i kjelleren. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme. Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at en av varmtvannsberederne er over 30 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. På bakgrunn av alder anbefales det utskiftning innen kort tid.
10.5	Ventilasjon
	Det er påvist svertesopp på enkelte av vinduskarmene i underetasjen. Svertesopp indikerer at det oppstår kondens som følge av mangelfull ventilering. Det anbefales ytterligere ventilering.

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 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig oppkant mot ytterdøren i underetasjen, forholdet øker risikoen for skader i nedre del av døren.

Det er skader på pakningen inne i glasset på altandøren, utskiftning av døren må påregnes.

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

7.1.1 Våtrom 1. etasje Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Lufteventilen på badet er uheldig plassert i dusjsone og kan påvirke tettheten, forholdet øker risikoen for lekkasjer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.2 Våtrom 1. etasje Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort 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.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

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.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.3 Våtrom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	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 og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid. Det er ikke opplyst om hvorvidt det er benyttet membran på våtrommene, manglende membran øker risikoen for lekkasjer/fuktskader. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250138	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lu Kim Ngan Pham	Jostein Holmefjord Sørstrønen
Gateadresse	
Nordre Gommershaugen 21	
Poststed	Postnr
SANDSLI	5254
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7780155

Document reference: 1506250138

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

Ble gjort i kjeller av forrige eier. Usikker på hva som er gjort.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på hva som ble gjort.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble byggemeldt av meg i ettertid da forrige eier ikke hadde søkt omgjøring til oppholdsrom i kjeller.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installert water guard og lagt opp vann til ytterkran.

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

Beskrivelse

Hadde lekkasje i pipe som kom ut feiluke ved spesielt dårlig vær. Har kledd inn pipen og har ikke hatt problem siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv er skjeve. Nytt gulv lagt oppå gammelt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt mus i kjeller, vegger og loft. Feller har vært effektive. Har hatt skjeggkre. Satte opp feller. Har også hatt vepsebol på loft.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har nylig hatt skjeggkre og satt opp feller.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kurser og installasjon av elbillader. Har også installert minusmåler i kjeller.

Arbeid utført av

One Co

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee

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

Mur mot nabo i nord støpt på egeninnsats og ikke byggemeldt. Skiftet gulv og flyttet lettvegg i kjeller. Trapp ned til kjeller er laget på egeninnsats. Blending av gammel utebod er gjort på egeninnsats. Skiftet gulv i stue kjøkken og gang på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse nede og oppe er bygget på egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent som oppholdsrom. Er ikke egen boenhet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring på kjeller til oppholdsrom. Gammel trapp til kjeller fjernet og er nå vaskerom. Ny trapp er i gang ned i tidligere utebod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble søkt godkjent i ettertid av meg. Arbeid utført av forrige eier bortsett fra ny trapp ned utført av meg.

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

Beskrivelse

Plan-2023-18121-82 Plan-2023-18121-73

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mur mot nabo i nord, samt terrasser ikke byggemeldt eller søkt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eurofins

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

36, 40, 37

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

Beskrivelse

Gammel åpen peis fjernet på egeninnsats og ny ovn installert av fagmann.

Document reference: 1506250138

Tilleggs kommentar

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.

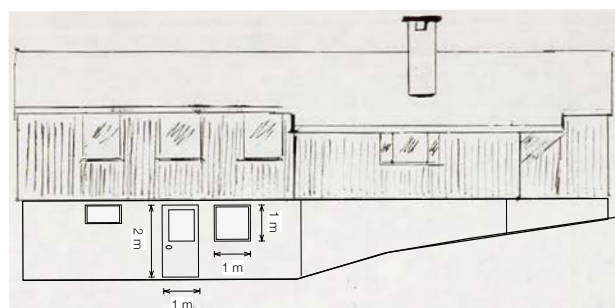
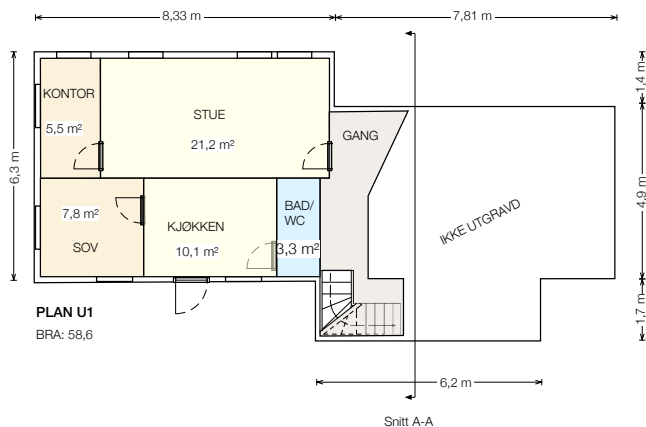
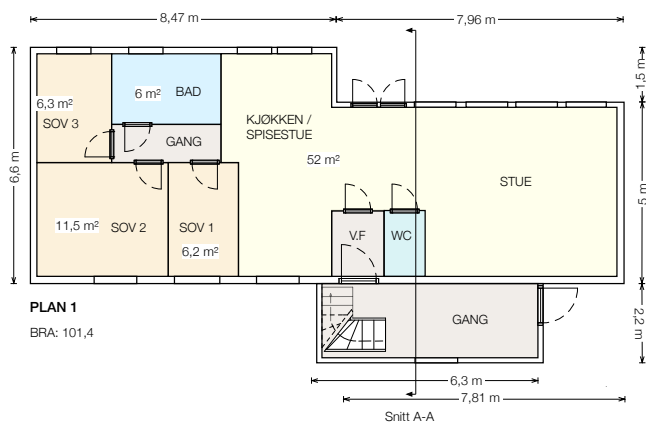
Document reference: 1506250138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lu Kim Ngan Pham	42e38894feb362a226620 05064f072774db5b86d	12.11.2025 09:41:29 UTC	Signer authenticated by One time code

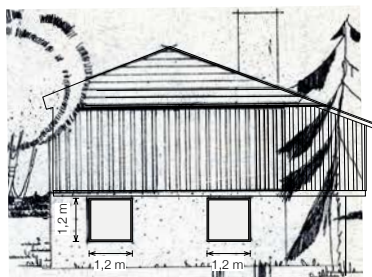
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Holmefjord Sørstrønen	1d669c5e73a2602ef7602 6c582554e6b5a76cbf7	05.11.2025 12:21:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250138

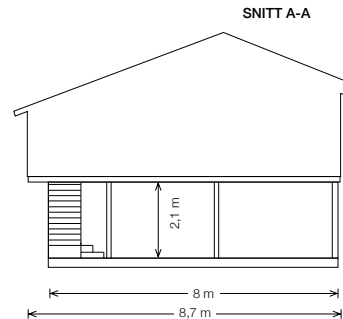
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



FASADE NORD (ENDRET FASADE)



FASADE ØST (ENDRET FASADE)



Tiltak: Søknad om bruks- og fasadeendring	Info: Plan 1 og U1, snitt og fasader	
Prosjektadresse: Nedre Gommerhaugen 21, Bergen	Gnr./bnr.: 115/268	Målestokk: 1:100
Tiltakshaver: Jostein H. Sørstrønen	Tegningsnr.: E3	Dato: 20180326



Skatteetaten

Dato
19.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

CATHRINE LIND
BJØRNEVEGEN 40B H0101
5236 RÅDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 115 Bnr 268 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

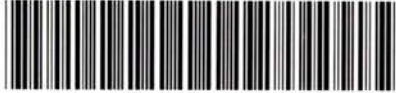
Som primærbolig:	kr 1 549 666
Som sekundærbolig:	kr 6 198 664

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekvirent): Syd Eiendomsmegling AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 666931 Tinglyst: 21.07.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Nesttunvegen 104		
Postnummer: 5221	Poststed: Nesttun	
Fødselsnr./Org.nr. 913019695	Ref.nr.	

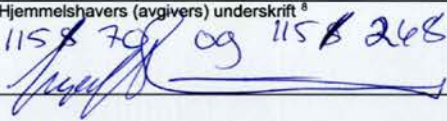
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nordre Gommershaugen 21 AS	999059031
Nordre Gommershaugen 21 AS	999059031

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201	Bergen	115	268		
1201	Bergen	115	70		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1201	Bergen	115	268		
	1201	Bergen	115	70		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

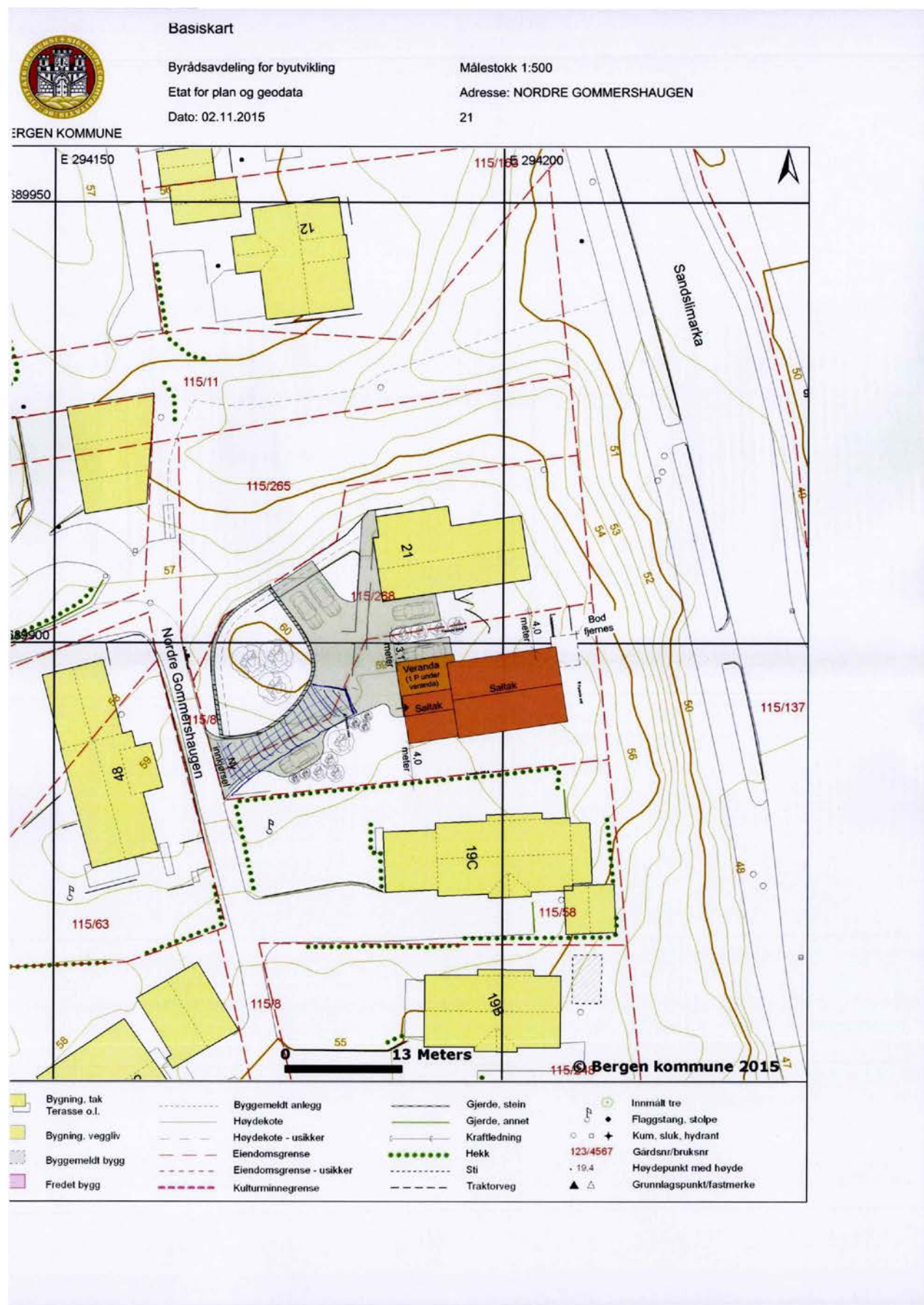
Dato 08.07.2016	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 	115/268 & 115/70
---------------------------	--	-----------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr 115 / bnr 268 og bnr 70 har gjensidig rett til bruk av felles vei over gjeldende eiendom som markert på vedlagt kart. Eiendommene har solidarisk ansvar for vedlikehold og reoperasjon av felles vei.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 08.07.2016	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 115 B 70 og 115 B 268 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601900888
 Vedlegg: Nei
 Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
999059031	NORDRE GOMMERSHAUGEN 21 AS		Eikeneset 17, 5259 HJELLESTAD	

Avgivereieendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1201	115	70	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1201	115	268

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 948133 Tinglyst: 14.10.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

07.10.2015 08:21

Side 1 av 1

11 11960ZMF576 6636 8837 8260 1512740 100146591

Vedlegg F-1.

Bergen 24.09.2013

Beskrivelse av garasje som søkes revet.

Det søkes om å få rive en dobbel garasje på 36 kvm (6*6 meter) på eiendommen 115/70 ,Nordre Gommershaugen 21, Sandsli.

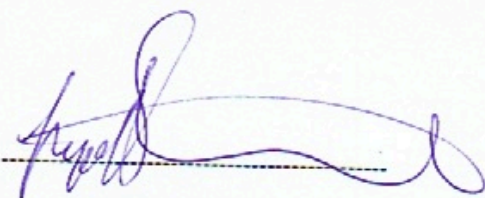
Det søkes ikke om å sette opp ny i denne omgang.

Jeg er informert fra Etat for byggesak og private planer om mitt ansvar og plikter som ansvarlig utførende for å gjøre denne jobben.

Bilder av garasjen fra alle sider samt innvendig følger vedlagt søknaden.

I følge takst rapport av Takstforum Vest av 21.09.2012 er garasjen antatt oppført i 1974. Den består av reisverk av tre med utvendig tre kledning og platetak. Det påpekes i samme takst rapport at bygget er underdimensjonert og angrepet av råte.

Bilder vedlagt viser at bygget er en enkel konstruksjon med varierende materialvalg og løsninger som er moden for utskiftning.

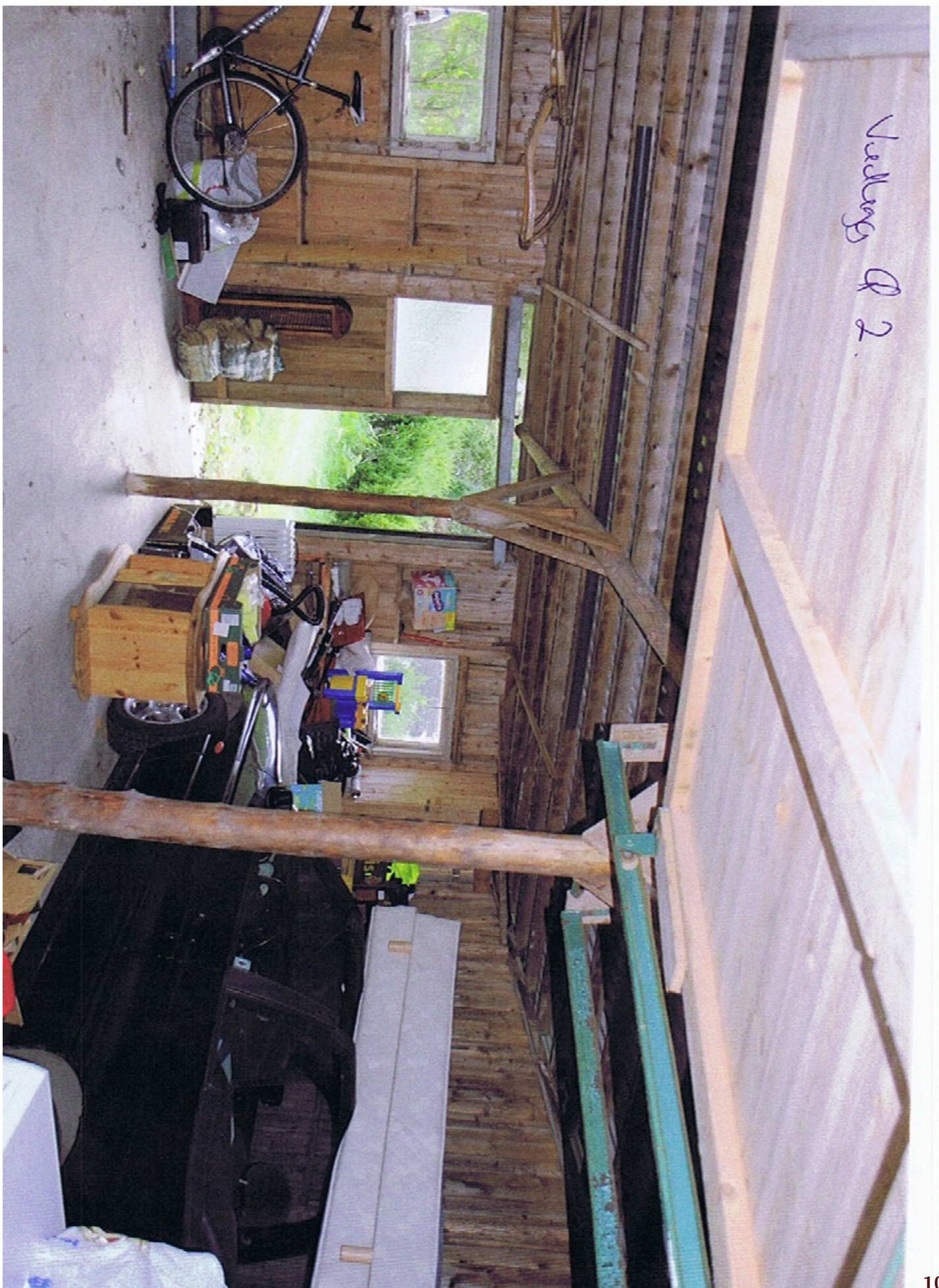


Ingolf Stenevik, 24.09.2013

Tiltakshaver

Vedberg Q-1





Nebraska Q 3.





Shedding Q4





BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Nedre Gommershaugen 21 AS
Eikeneset 17
5259 HJELLESTAD

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201331559/3	EBYGG-5210	301013
		KAVE		

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Eiendom : Gnr 115 Bnr 70
Tiltakets adresse : Nordre Gommershaugen 21
Tiltakets art : Riving garasje / carport
Tiltakshaver : Nedre Gommershaugen 21 AS

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om tillatelse til rivning av frittliggende garasje, 36 m² BYA(6 m * 6 m).
I søknaden er det oppgitt at garasjen er oppført på 70-tallet, samt at den er angrepet av råte.
Det er vedlagt fotodokumentasjon over bygget som søkes revet.

Det søkes ikke om oppføring av ny garasje.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift (TEK10) og byggesaksforskriften (SAK10).

VEDTAK:

Tiltaket:

I medhold av pbl §§ 20-2 og 21-4 gis tillatelse til: rivning av frittliggende garasje, 36 m² BYA.

Omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det vises til søknad med innsendt dokumentasjon mottatt bygningsmyndigheten 10.10.2013.

Tiltaket skal utføres i samsvar med søknad og ovennevnte dokumentasjon:

Ansvar:

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplannr 5500000, YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 M.F.L., BIRKELANDSVATNET, stadfestet 23.02.1981, og er regulert til byggeområde for frittliggende boliger. Den er i kommuneplanens arealdel vist som bebyggelse og anlegg.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eiere av gnr 115, bnr 58. Merknadene går i hovedsak på at nabovarselet er mangelfullt. Det er redegjort fra søkers side at de, etter mottatt nabomerknad, har supplert nabovarselet til gjeldende eiendom med nytt kart. Det er ikke registrert nye merknader etter dette.

Parkering:

Rivning av garasje forringer ikke eksisterende parkeringsdekning på eiendommen, da arealet der garasjen står fortsatt vil være tilgjengelig for parkering.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Søknaden omhandler rivning av eldre garasjebygg. Det søkes ikke om oppføring av ny garasje i denne søknaden. Bygningsmyndighetene kan ikke se at det er noe som taler i mot rivning av gjeldende garasjebygg. Garasjebygget innehar ingen særskilte arkitektoniske eller antikvariske kvaliteter som bygningsmyndighetene finner det naturlig å verne om, og det er redegjort i søknaden for at garasjebygget er underdimensjonert og angrepet av råte.

På bakgrunn av ovennevnte finner bygningsmyndighetene å kunne godkjenne rivningen som omsøkt.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest, jf. pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det er bekreftet av tiltakshaver at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Det vises til pbl § 21-9.

Myndighet:

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

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

“Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak” er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:

Partene gjøres herved oppmerksom på at søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, ikke kan reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. Jf forvaltningsloven § 27 b.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201331559.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettside: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 55566477

og e-postadresse: katrine.ve@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Katrine Ve - saksbehandler

Trond Haugen - fungerende gruppeleder

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.



Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

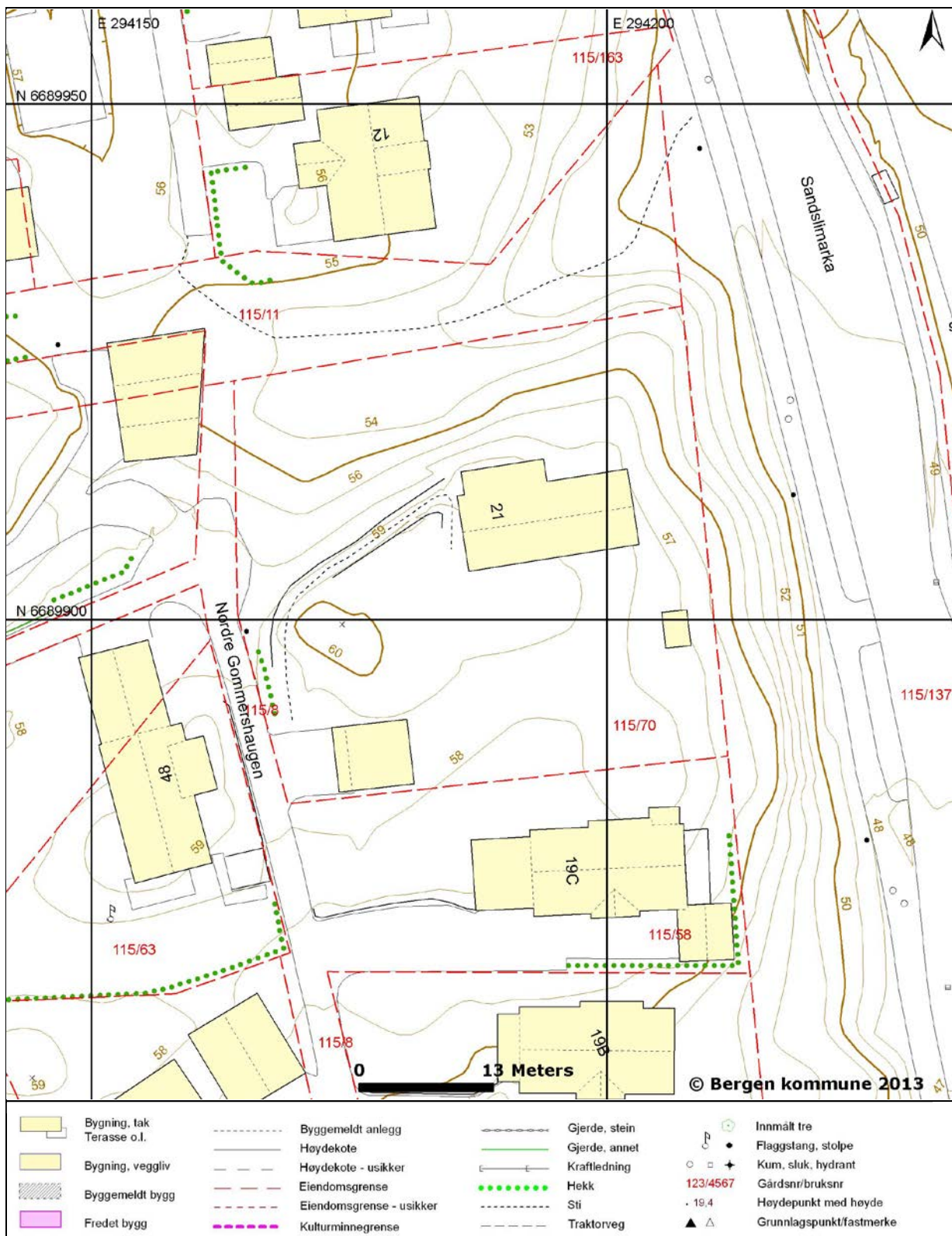
Dato: 30.09.2013

Målestokk 1:500

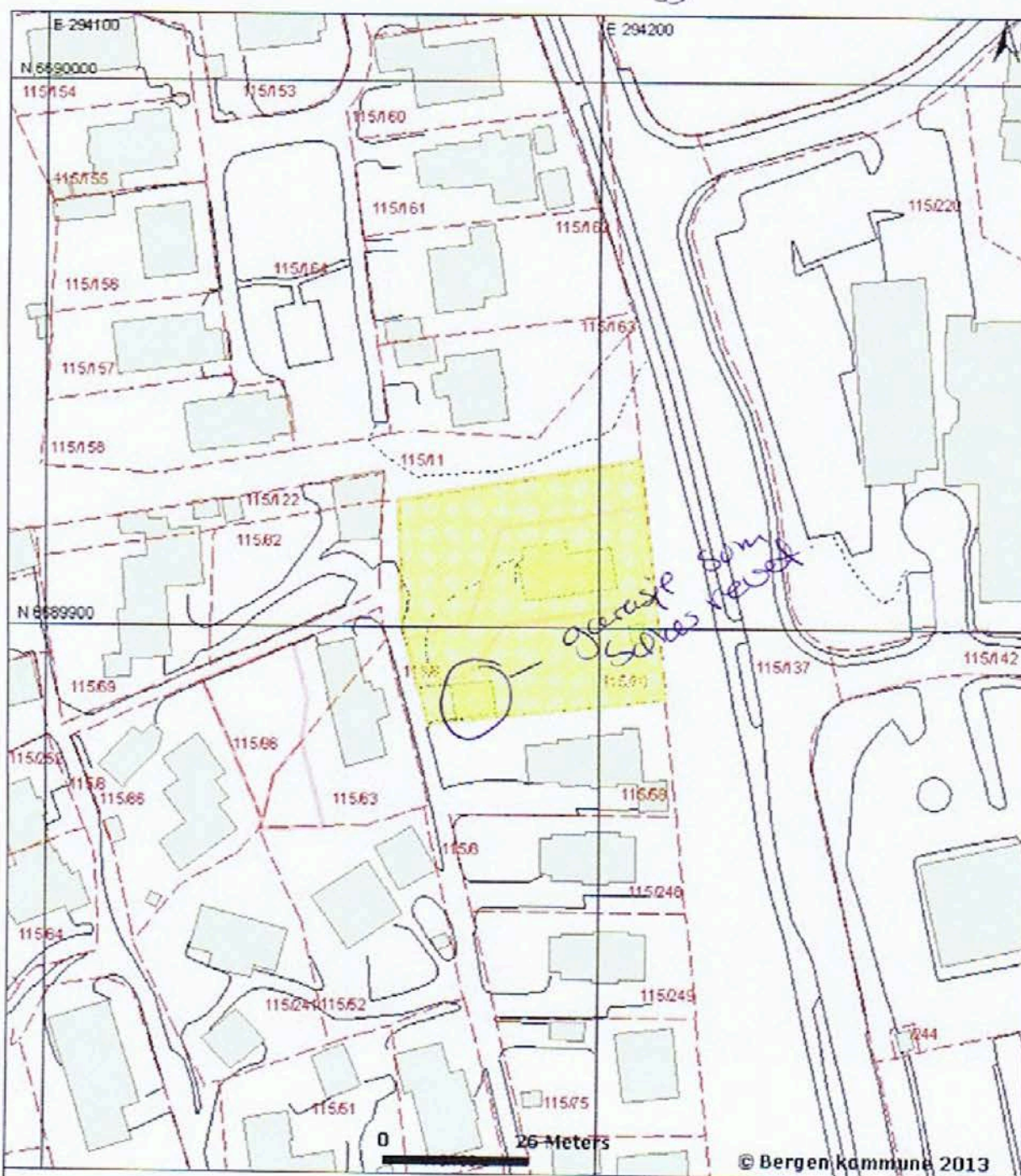
Adresse: NORDRE GOMMERSHAUGEN

21

BERGEN KOMMUNE



Vedlegg D-1.



Kartgrunnlag: © Grunnkart Bergen / Bergen kommune og Statens kartverk (Tilføttelssnr. MAD12033)

Nedlasting og bruk er tillatt til private formål. Kartdata er beskyttet gjennom Lov om opphavsrett til åndsverk m.v. av 12. mai 1961. Kartbilder kan ikke gjengis i trykte publikasjoner eller gjengis som digital informasjon uten innhenting av tillatelse fra Bergen kommune, Plan- og miljøetaten, geodata. Bergen kommune er som eier av nettstedet Bergenskart.no uten juridisk ansvar for feil, mangler og overfullstendighet i kartgrunnlaget. Kartutskriften kan ikke benyttes som situasjonskart ved søknader/meldinger om tiltak etter plan- og bygningsloven (bygge- og deletiltak), eller som meglerinformasjon i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunens saksbehandlere og må derfor bestilles ved fremmøte, skriftlig, pr. epost, pr. telefaks eller telefon ved kundesenteret, etat for byggesak og private planer i Bergen kommune www.bergen.kommune.no eller gjennom infoLANDS www.infoland.no.



Bergen kommune
Etat for plan og geodata
Tel: 05556
Kartutskrift fra
www.bergenskart.no

Koordinatsystem: UTM (EUREF89) Sone32
Målestokk: 1:1000
Utskriftsdato: 25.09.2013
Karttype: Eiendomskart



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Nedre Gommershaugen 21 AS
Eikeneset 17
5259 HJELLESTAD

Deres kontaktperson:

Vår saksbehandler:
Katrine Ve

Vårt saksnummer:
201331559/6

Dato:
250815

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Eiendom og adresse : Gnr 115 Bnr 70 Nordre Gommershaugen 21
Tiltakshaver : Nedre Gommershaugen 21 AS
Tiltaket : Riving garasje

VEDTAK

Det gis ferdigattest for riving av garasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.08.2015 og godkjent tillatelse datert 30.10.2013.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Katrine Ve - Saksbehandler

Glenn M. Kristensen - fungerende gruppeleder

Generelle bestemmelser	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 NYDALEN
0484 Oslo

Bergen kommune
v/Byggesak

Vår ref:
Ole Kristian Jakobsen

Deres ref:
Nikola Silic

Saksnr:
201806842

Vår dato:
23. november 2020

SØKNAD OM FERDIGATTEST

Eiendom: 115/268, Bergen – Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI
Tiltakshaver: Jostein Holmefjord Sørstrønen

Vi viser til vedlagte dokumentasjon og vil med dette søke om ferdigattest for tiltak på ovennevnte eiendom.

Vedlagt ligger utfylt *søknad om ferdigattest* (blankett 5167). Vi har mottatt signert egenerklæring fra tiltakshaver.

Dersom det skulle være behov for flere opplysninger kan vi kontaktes på telefon 22 23 92 00 eller e-post ole@framingenior.no.

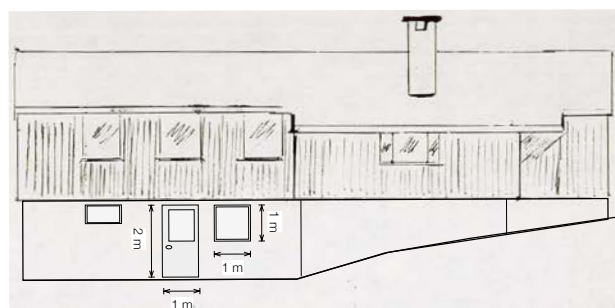
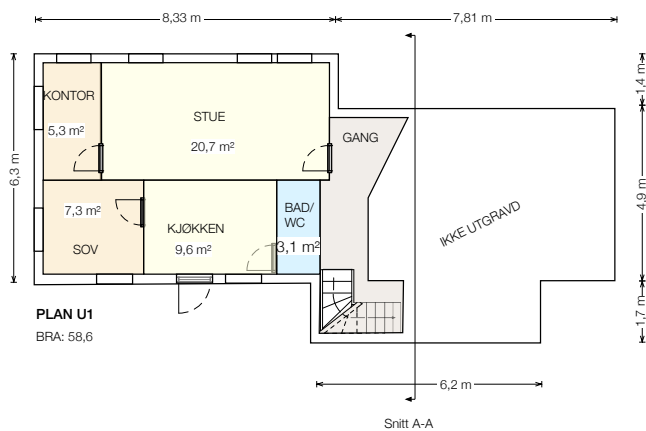
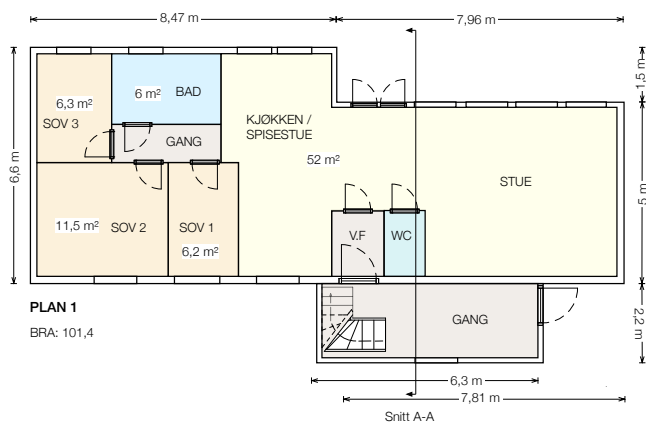
Vennlig hilsen

Fram Ingeniørkontor AS
Ole Kristian Jakobsen

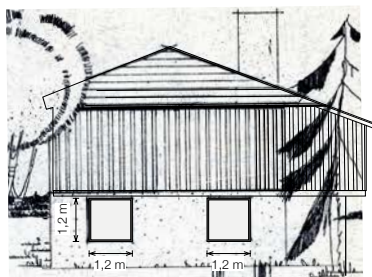


Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

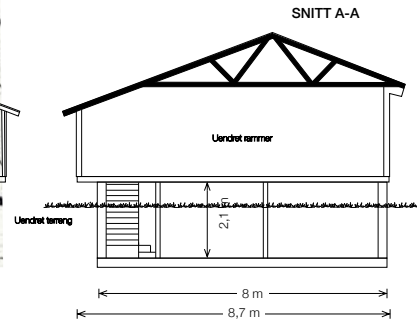
Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 22239200
www.framingenior.no



FASADE NORD (ENDRET FASADE)



FASADE ØST (ENDRET FASADE)



Tiltak: Søknad om bruks- og fasadeendring	Info: Plan 1 og U1, snitt og fasader	
Prosjektadresse: Nedre Gommerhaugen 21, Bergen	Gnr./bnr.: 115/268	Målestokk: 1:100
Tiltakshaver: Jostein H. Sørstrønen	Tegningsnr.: E3	Dato: 20180409



Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 – Nydalen
0484 Oslo

10. april 2018

Bergen kommune

SAK: 201806842 – SUPPLERENDE DOKUMENTASJON

Eiendom 115/268 – Nordre Gommershaugen 21, 5254 Sandsli
Tiltakshaver: Jostein Sørstrønen

Vi viser til e-post fra saksbehandler av 9. april 2018.

Ansvar

I e-post fra kommunen står det:

«Det mangler dokumentasjon på egen/medhjelpers utdanning/praksis, eller bekreftelse fra innleid foretak.»

Bekreftelse fra innleid foretak ligger vedlagt. Til info så har vi kontaktet DIBK for å få en skriftlig avklaring vedrørende behovet for bekreftelse fra privatrettslig engasjerte foretak, da vi mener kommunens praksis på dette området strider mot etablert kommunal praksis. Kommunen vet at et privatrettslig engasjert foretak når som helst kan avslutte sitt engasjement uten at selvbygger plikter å informere kommunen, og at en bekreftelse som etterspurt ikke vil ha noen faktisk verdi. I andre tilfeller kan det være at eventuelle medhjelpere ikke er avklart på søknadstidspunktet. Vi anmoder kommunen om å gjennomgå sine interne rutiner i dette spørsmålet slik at søkere slipper å oppleve uforutsigbar saksgang.

Tegninger

Det er vedlagt tegninger som viser snittprofil. Når det gjelder tegninger av eksisterende situasjon, er vi uenige i at det ikke er tilstrekkelig å vedlegge sist godkjente tegninger. Årsaken til at behovet for søknad om bruksendring har oppstått, er at tiltakshaver har kjøpt et hus der det har blitt gjort forandringer i forhold til sist godkjente tegninger, og at disse arbeidene ikke har vært søkt om. Denne søknaden er en søknad i ettertid for allerede utførte arbeider, med små justeringer for å tilpasse endringene gjeldende lovverk. Altså består endringen i å endre bruken *i forhold til sist godkjente bruk*, ikke i forhold til ulovlig utførte arbeider gjort av tidligere eier. Vi antar at kommunen ikke mener at vi må tegne sist godkjente tegninger på nytt, og at dette bare er en enkel misforståelse.

Om kommunen fortsatt mener at oversendte tegninger ikke gir kommunen god nok beskrivelse av tiltaket, ber vi om en utdypende forklaring på hvilke opplysninger som savnes.

Tankekurs

Det kan virke som om kommunen har fått en noe negativ holdning til dette tiltaket, og at dette er årsaken til at det etterspørres langt mer dokumentasjon enn det som er normalt i slike enkle byggesaker. Vi har sammenlignet kravene fra kommunen med flere andre lignende byggesaker, og vi er av den oppfatning at kommunen er ekstra strenge siden tiltaket omsøkes i ettertid. Vi vil



Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 69390077
www.byggesoknad.no



minne om at dette er den enkleste tiltaksformen innenfor byggesak, og vi mener selv at det skal svært lite til for kommunen å forstå hva tiltaket faktisk går ut på.

At kommunen blir informert om i feil i elementære spørsmål vedrørende krav i byggesaken, for eksempel vedrørende behov for gjennomføringsplan der selvbygger er eneste PRO og UTF, må ikke føre til uvilje mot verken søker, tiltakshaver eller tiltaket for øvrig.

Når kommunen vet *det som er nødvendig* til å fatte vedtak i saken, må den gjøre nettopp dette. Om den i kommunen som gjennomgår tegningene, fremdeles ikke føler at kommunen har fått nok informasjon til å forstå hva tiltaket går ut på eller for å kunne godkjenne ansvarsretter, håper vi vedkommende rådfører seg med kolleger i kommunen.

Se vedlegg for oppdatert:

- E3 NY Plan-, snitt- og fasadetegning (A3, 1:100)
- E4 Snittegning (A3, 1:100)
- Bekreftelse fra innleid foretak
- Kopi av mail fra kommunen datert 9. april 2018

Dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 459 06 969.

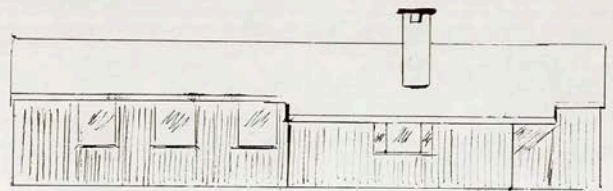
Vennlig hilsen

Adrian Smith Jakobsen
Fram Ingeniørkontor AS



Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 69390077
www.byggesoknad.no



Gnr. 115 Br.nr 20
 Nordre Kommuneskole
 5049 Sandvika
 Byggherre Egil Solbrime

Mål 1:100.

Tilbygg - vindfang 17m²



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen

☐ Rammetillatelse☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

**Erklæring om ansvarsrett
for ansvarlig søker**

foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

www.byggesoknad.no

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf.
Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge for ør igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 115	Bnr. 268	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse Nordre Gommershaugen 21				Postnr. 5254	Poststed Sandsli	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: _____						Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2) 111
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☐ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☒ Fasade		
			☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☒ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon
	Endring av bruks- enhet i bolig		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.							

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvitering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 3	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

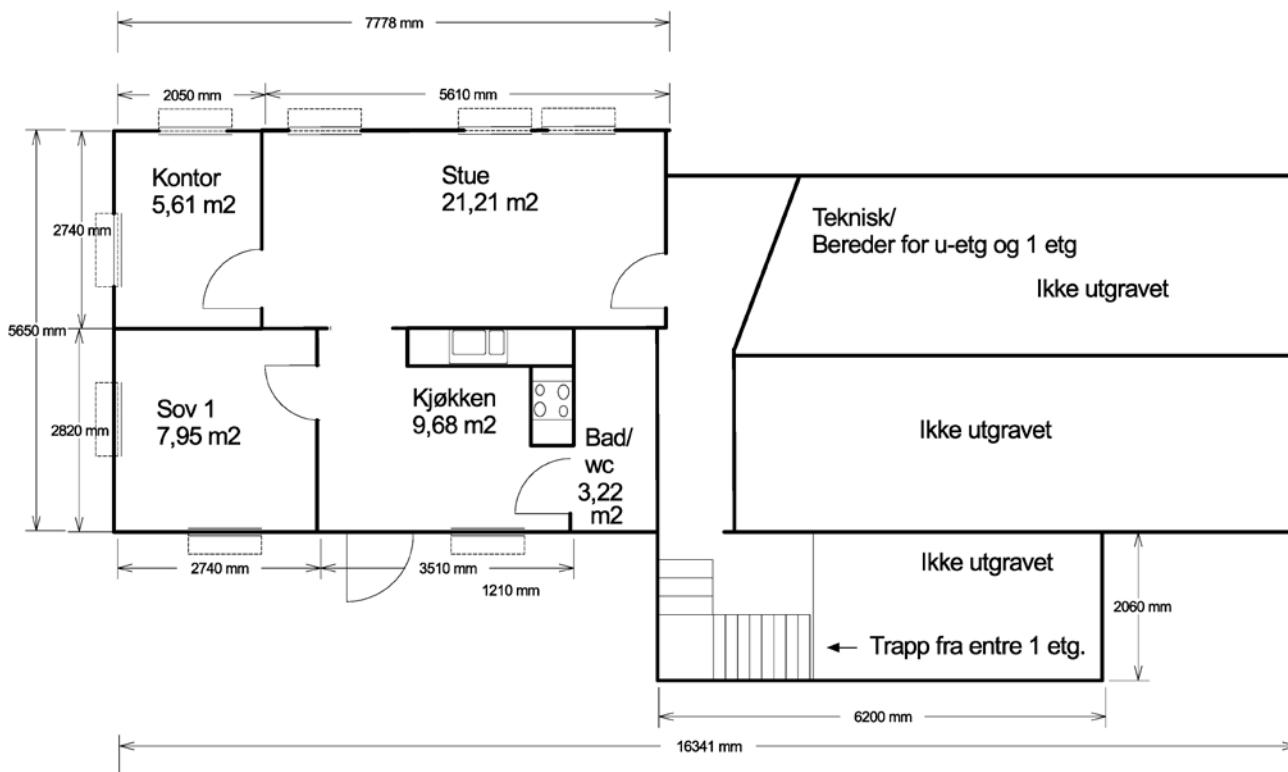
Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak FRAM INGENIØRKONTOR AS		Org.nr. 912 861 317	Tiltakshaver	
Adresse Postboks 4814 - Nydalen		Navn Jostein Sørstrønen		
Postnr. 0484	Poststed OSLO	Adresse Nordre Gommershaugen		
		Postnr. 5254	Poststed Sandsli	
Kontaktperson Adrian Smith Jakobsen	Telefon 69 39 00 77	Mobiltelefon 459 06 969	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post adrian@asfram.no		E-post josteinhs@gmail.com		
Dato 23.03.2018		Dato 23.03.2018		
Underskrift		Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver ADRIAN SMITH JAKOBSEN		Gjentas med blokkbokstaver JOSTEIN SØRSTRØNEN		

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning	*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger	



Leilighet 42,46 m² BRA

Målestokk 1:50 (A3)

Nordre Gomershaugen 21					Knr: 1201	
					Bergen	
Tegning:		PLAN UNDERETASJE				
Gnr:	115	Bnr:	268	Snr:		
Dato: 02.02.2017		Ver: 2		Sign: RN		



Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 – Nydalen
0484 Oslo

27. mars 2018

Bergen kommune

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – INNSENDING AV REDIGERTE DOKUMENTER

Eiendom 115/268 – Nordre Gommershaugen 21, 5254 Sandsli
Tiltakshaver: Jostein Sørstrønen
Saksnummer: 201806842

Vi har gjennomgått kommunens siste brev på nytt, og vi ser at noen av punktene ikke er besvart tilstrekkelig. Vi vedlegger nå sist godkjente tegninger (E1 og E2), samt plan-, snitt- og fasadetegninger (E3) som viser ny situasjon.

Det presiseres igjen at det ikke søkes om opprettelse av en selvstendig boenhet i underetasjen (jevnfør VSAK10 § 2-2 («intern forbindelse»)).

Etter ønske fra saksbehandler redegjorde vi tidligere for hvorfor det ikke er behov for gjennomføringsplan. Det er jo ikke sikkert kommunen har tid til å vurdere denne praksisen så tidlig som vi trenger, og derfor velger vi å vedlegge en enkel gjennomføringsplan.

Se vedlegg for oppdatert:

- 2 Søknad
- E1 Opprinnelig bygg (hentet fra kommunen; tegningen vi har fått ser ikke ut til å være i målestokk)
- E2 Godkjent tilbygg
- E3 NY Plan-, snitt- og fasadetegning (A3, 1:100).

De siste tegninger kommunen godkjente viste ikke terrenget langs nord-fasaden, noe som dermed gav et feilaktig bilde av eiendommen. Tegningene viste i grunn at det godkjente tilbygget «hang i løse luften», og ikke at det skulle oppføres uten kjeller. Dette er nå tegnet inn, sammen med de allerede nevnte endringene.

Det er kun tegning E3 som er relevant for søknaden, men vi har tydeliggjort aktuelle vindusmål også på tegningen vi fikk fra kommunen (tegninger ser ikke ut til å være i målestokk). Om kommunen ønsker opplysninger om deler av huset som ikke er relevant for denne søknaden, ber vi om at dette tas utenom denne byggesaken.

Kommunen har innkalt oss til forhåndskonferanse. Etter samtale med saksbehandler anmoder vi om at ny dokumentasjon kan vurderes først, for ved det å forhåpentligvis slippe å møte kommunen for forhold som like enkelt kan avklares over telefon.



Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 69390077
www.byggesoknad.no



Vi ber kommunen ta med i vurderingen at det omsøkte tiltaket er av den enkleste kompleksitet, og at det er få opplysninger som skal til for at kommunen skal kunne vurdere de nødvendige forhold.

Dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 459 06 969.

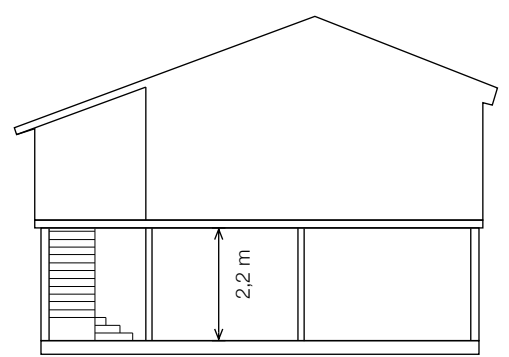
Vennlig hilsen

Fram Ingeniørkontor AS
Adrian Smith Jakobsen

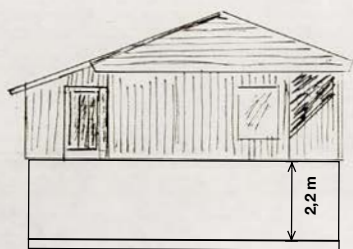


Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

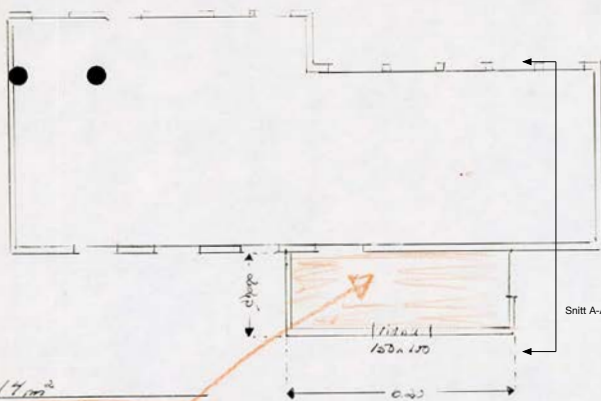
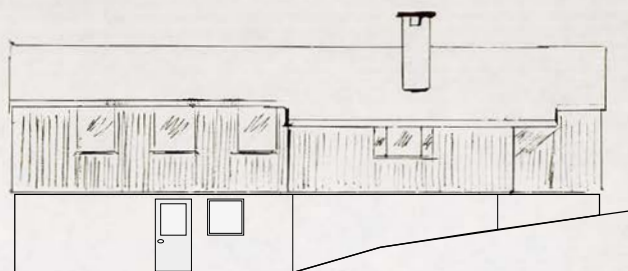
Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 69390077
www.byggesoknad.no



Tittel:		Info:	
Endringssøknad			
Prosjektadresse:		Gnr./Bnr.:	Målestokk:
Nordre Gommershaugen 21, Bergen		115/268	1:100
Tittelshaver:		Tegningsnr.:	Dato:
Jostein Sørstrønen		E4	20180305



Snitt A-A

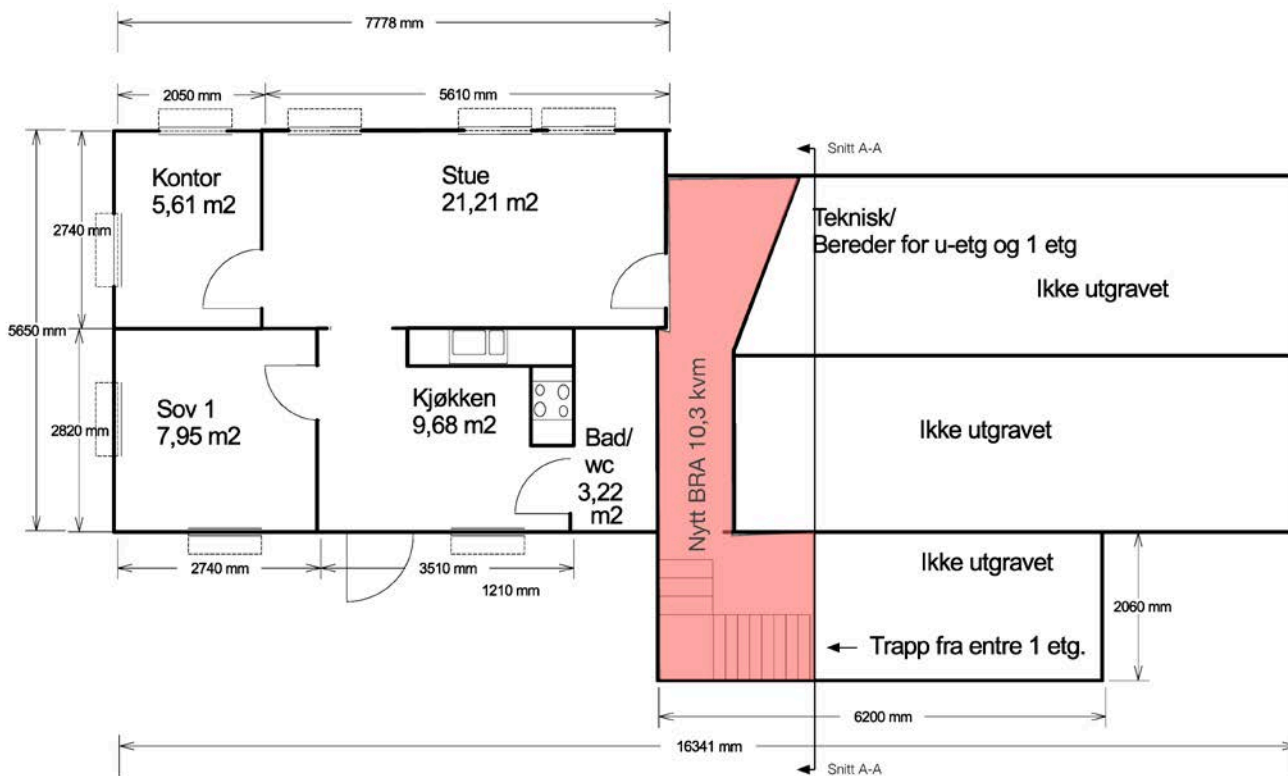


Snitt A-A

Ans. 115 Brnr 20
Nordre Kommuneskolen 21
5049 Sandvika
Byggherre Egil Solbrime

Mål 1:100.

Tilbygg - Vindfang 17m²



Leilighet 42,46 m2 BRA

Målestokk 1:50 (A3)

Nordre Gomershaugen 21					Knr: 1201		
					Bergen		
Tegning:		PLAN UNDERETASJE					
Gnr:	115	Bnr:	268	Snr:			
Dato: 02.02.2017		Ver: 2		Sign: RN			

Estetisk redegjørelse

Vedrørende bruksendring av og underbygg til bolig på eiendom gnr. 115 bnr. 268, Nordre Gommershaugen 21, 5254 Sandsli

Plan- og bygningslovens § 29-2, sier: *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».*

Eiendommen ligger i område som er regulert konsentrert bebyggelse og anlegg. Omsøkte tiltak gjelder en enebolig der det ble gjort endringer av tidligere eier av huset, og uten at det ble omsøkt. Endringene det nå søkes om er små i forhold til sist godkjente løsning.

Endringene består i all vesentlighet i at man åpner areal i underetasjen, og at oppretter intern forbindelse mellom 1. etasje og underetasje via trapp fra inngangspartiet på nordsiden av boligen.

Omsøkte tiltak gir en god utnyttelse av eiendommen samtidig som det tar hensyn til og ivaretar estetikken for eiendommen og området.

Oppføring av underbygg vil ikke forstyrre eller forringe historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til området.



Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 – Nydalen
0484 Oslo

6. mars 2018

Bergen kommune

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – BRUKSENDRING OG UNDERBYGG

Eiendom 115/268 – Nordre Gommershaugen 21, 5254 Sandsli
Tiltakshaver: Jostein Sørstrønen
Saksnummer: 201627333

Vi viser til vedlagt dokumentasjon og vil med dette søke om tillatelse til bruksendring og underbygg.

Bakgrunnen for søknaden er at kommunen har foretatt befaring på ovennevnte adresse og sendt varsel om pålegg om retting (brev av 23.01.2018). I varslet ble det gitt frist om å søke om godkjenning i ettertid til 22.03.2018. Vi sendte inn søknad 27.02.2018, og kommunen avviste søknaden 05.03.2018.

Bruksendringen består av å endre areal i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Underbygget vil bli under inngangspartiet på nordsiden av bygget, slik at det kan gå trapp fra 1. etasje til underetasje. Siden det vil være intern forbindelse mellom 1. etasje og underetasje, blir det ikke opprettet en egen boenhet som følge av tiltaket (jevnfør SAK10 § 2-2).

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, og til boligbebyggelse i reguleringsplan Fana, Birkelandsvatnet (plannr. 5500000). Av kommuneplanen § 3 kommer det fram at kommuneplanen gjelder foran reguleringsplan, og siden § 3, unntak 2, sier at «rammer for byggehøyde og arealutnyttelse i planer vedtatt etter 01.01.2000 gjelder foran tilsvarende rammer i kommuneplanen», tolker vi det slik at kommuneplanen gjelder foran disse bestemmelsene i reguleringsplanen, som ble vedtatt i 1981. Tiltaket er prosjektert etter TEK10 og er i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen og kommuneplanen.

Tiltaket er nabovarslet etter reglene i plan- og bygningsloven og SAK10. Det foreligger ingen nabomerknader. Vi har nabovarslet etter reglene i plan- og bygningsloven (pbl). I pbl § 21-3, andre ledd, står det: «Varsel etter første ledd kan unnlates *når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.*» Vi har vurdert det slik at ingen av naboene eller gjenboerne som ikke er varslet, har interesser som er berørt av omsøkte tiltak. De naboene som er varslet, er på ingen måte «berørt» av tiltaket, men for sikkerhets skyld har disse blitt varslet fordi små deler av tiltaket vil være synlig for dem.

Tiltakshaver søker ansvar som selvbygger. Søknad om personlig ansvarsrett ligger vedlagt. Det er heldigvis svært sjeldent kommuner henger igjen i gammel praksis med å ville vurdere de foretakene som selvbygger tenker å la seg bistå av, noe som er forståelig all den tid disse foretakene potensielt sett kan engasjeres først etter godkjent søknad. Vi leser det slik at Bergen kommune fortsatt ønsker en slik oversikt, og vi ser det som uhensiktsmessig å bruke mer tid på å forklare kommunen hvordan kommunal praksis ellers i landet viser at dette punktet skal forstås.



Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 69390077
www.byggesoknad.no



Tiltakshaver har tilegnet seg noe erfaring fra byggebransjen ved å hjelpe venner og bekjente med oppussing (utførelse), jobbet mye på egen bolig, og deltatt i prosessen med tegninger og annen planlegging (prosjektering) i denne byggesaken sammen med oss i FRAM. Da tiltakshaver har noe begrenset erfaring og kompetanse, er vi glade for at selvbygger ikke selv trenger å inneha kompetanse for de funksjoner og fagområder det søkes ansvarsrett for. (Om kommunen er ukjent med denne informasjonen, er den velkommen til å kontakte oss for nærmere redegjørelse.) I tillegg til egen erfaring har tiltakshaver bedt oss i FRAM om å bistå med både prosjektering og utførelse, og vi har takket ja til oppdraget. Tiltakshavers far jobber til daglig med mur- og betongarbeider og har sagt seg villig til å bistå i prosjektet.

Dersom kommunen mener at tiltaket er avhengig av uttalelse fra annen myndighet, ber vi om at kommunen selv oversender saken for uttalelse i henhold til veiledning til SAK10 § 6-2.

Dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 459 06 969.

Vennlig hilsen

Fram Ingeniørkontor AS
Adrian Smith Jakobsen



Fram Ingeniørkontor AS
Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO
post@framingenior.no - 69390077
www.byggesoknad.no



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

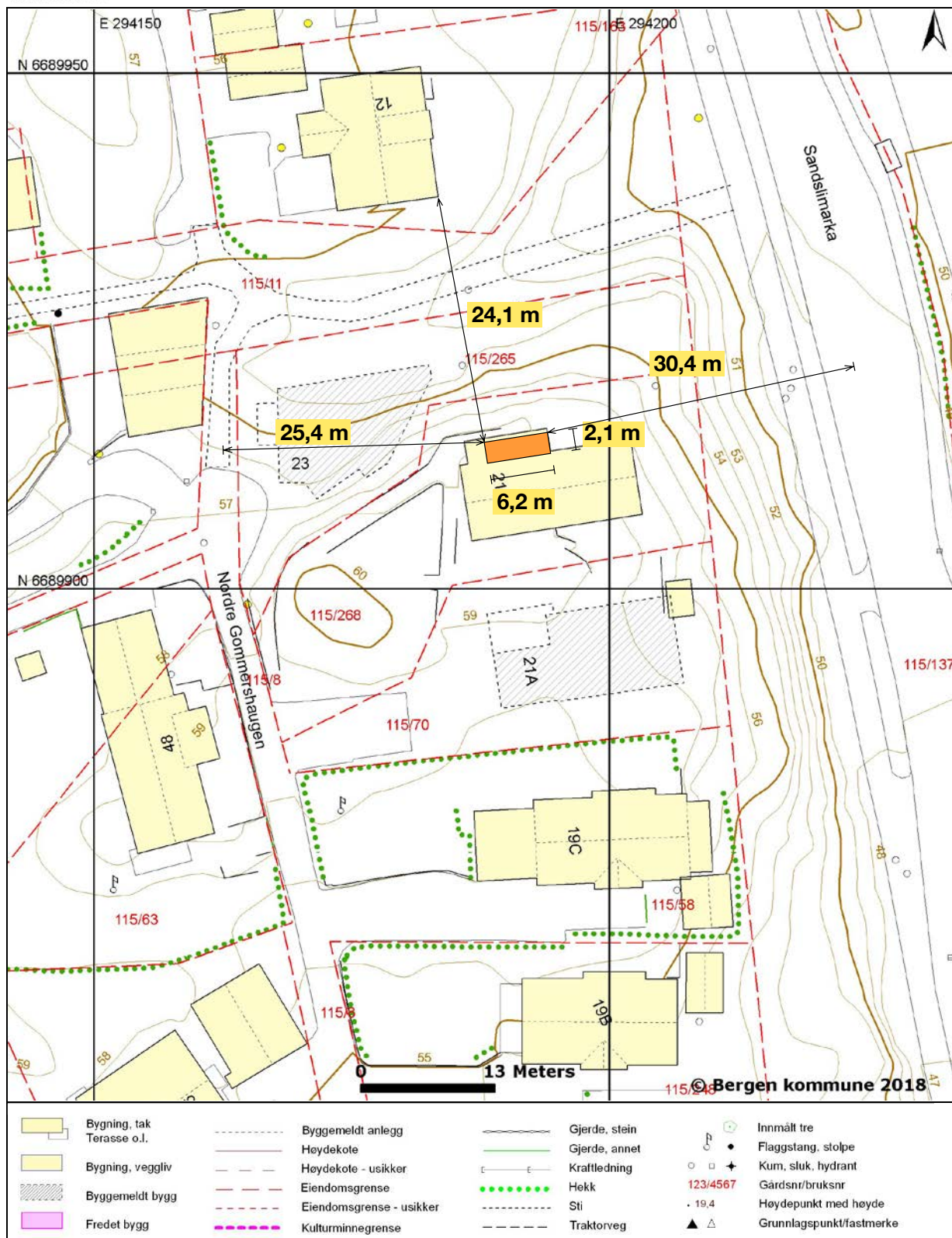
Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.02.2018

Målestokk 1:500

Adresse: NORDRE GOMMERSHAUGEN

21



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen☐ Rammetillatelse☒ Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei**Erklæring om ansvarsrett
for ansvarlig søker**foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

www.byggesoknad.no

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ NeiHvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf.
Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 115	Bnr. 268	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse Nordre Gommershaugen 21				Postnr. 5254	Poststed Sandsli	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: _____						Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2) 111
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☐ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☒ Fasade		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☐ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring ☐ Reparasjon		
	Endring av bruks- enhet i bolig		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.						

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 3	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 1	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Erklæring og underskriftAnsvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak FRAM INGENIØRKONTOR AS	Org.nr. 912 861 317	Navn Jostein Sørstrønen	
Adresse Postboks 4814 - Nydalen		Adresse Nordre Gommershaugen	
Postnr. 0484	Poststed OSLO	Postnr. 5254	Poststed Sandsli
Kontaktperson Adrian Smith Jakobsen	Telefon 69 39 00 77	Mobiltelefon 459 06 969	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post adrian@asfram.no		E-post josteinhs@gmail.com	
Dato 26.02.2018		Dato 26.02.2018	
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver ADRIAN SMITH JAKOBSEN		Gjentas med blokkbokstaver JOSTEIN SØRSTRØNEN	

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning * KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning * KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning * FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Nikola Silic

Vårt saksnummer:
201806842/10

Dato:
251120

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 115 Bnr 268
Adresse : Nordre Gommershaugen 21
Tiltakshaver : Jostein Holmefjord Sørstrønen
Tiltaket : Underbygging bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.11.20 og tillatelse datert 12.04.18.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring i underetasje fra tilleggs- til hoved del og sammenslåing med overliggende boenhet, og underbygg under tilbygg med inngangsparti og delvis under hoved del av hus, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

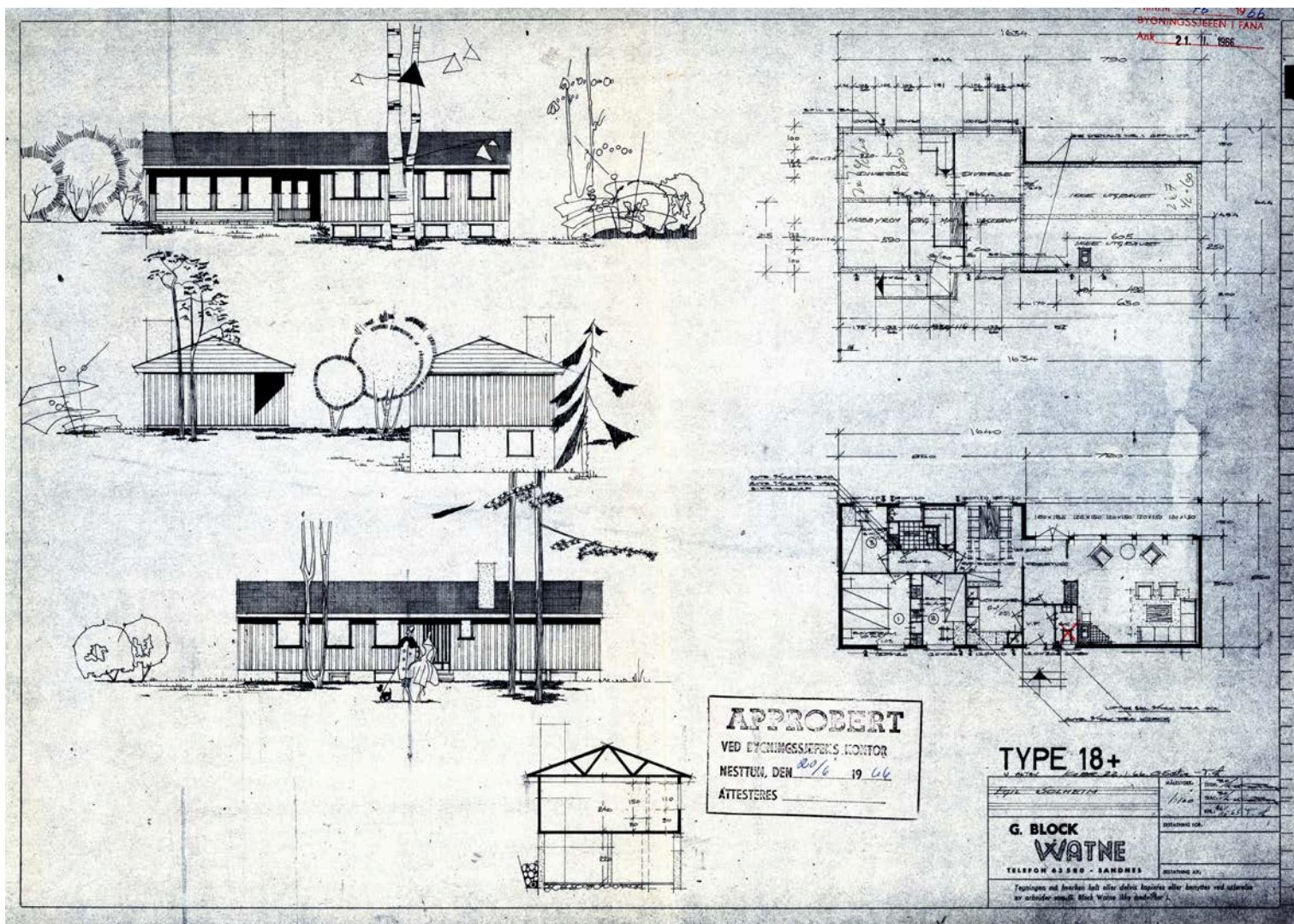
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Nikola Silic - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Jostein Holmefjord Sørstrønen, Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundensenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rek. sendning eller ved personlig underskrift

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

MELDING OM BYGGEARBEID FOR

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 88a i bygningloven av 18.06.85,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.

26 JUNI 1987

S.nr.:

87 9053

Til bygningssaker i

Bergen

Melding om byggearbeid for

Elendom (byggsted)	Gnr. 115	Bnr. 30	Festnr.	Seksjonnr.
Arbeid Eier/fester	K. Gommers hustru 21-5049 Sandvli			
Navn	Egil Solheim		Fødselsnr. (11 siffer) 110458 38549	
Postnr.	Postnr. 5249		Telefon 226165	
Arbeidet utføres av	Navn			
Adresse	Postnr. Poststed Telefon			

Skriv ikke her

OK.

4/8.

FOTOGRAFERT
05 OKT. 1987
MIKRO

Meldingen gjelder

Elendoms art	☒ Boligelendom	☐ Hyttelendom
Bj. 1. 108 F.kap. 46-2, 47, 49	Meldingsanbringningen gjelder kun for byggeskolebygg/hyttelendom gjelder ikke der det er byggeforskrift/hyttelendom	
Arbeids art	☒ Tilbygg til	☐ Oppføring av
Bj. 1. 108 F.kap. 18	☐ Bolig/hytte	☐ garasje
	☐ Mindre håndarbeid	☐ Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bj. 1. 94-3 F.kap. 15 F.kap. 52	☐ Situasjonplan påført naboer/egenboks navn	☐ Etasjeskisse	☐ Snitt	☐ Faser
	☐ Korrekt versal til naboer/egenboks	NB! Dette er avgjørende for om meldingsanbringningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-01, 5104		
F.kap. 15	Andre vedlegg			
	Krav til tegninger			
	Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påkravt og etter skrivning gjøres rede for alle konstruksjonsforhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om planer, listeder m.v. etter kap. 45.			
	Beskrivelse av bygningens konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonsskisser er oppfylt må fremgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved hen- visning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.			

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningloven, byggeforskrift, vedtakser, reguleringsplan med tilhørende
bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt for 3 uker etter bygningssaker har mottatt meldingen. Kraver nabo/egen-
boks eller bygningssaker behandling som søkt om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Satt

Dato

Underskrift

R. Jørgensen & Søn
Fotograf, Sør- og Sørvest
A/S, Oslo 7-05

Kommunens arkivsaknr. 51

Opplysninger til meldingen

Regulering	Er området regulert?	☐ Ja ☐ Nei	Tilsett utnyttelsesgrad	
Oppmåling	Er forma oppmålt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal	m ²
Bebyggelsen Bl. § 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39	Brutto areal	m ²	Ny bebyggelse	m ²
	Antall etasjer		Sum	m ²
	Antall leiligheter			
	Bruksareal	m ²	m ²	m ²
	Kjeller under tilbygg	☐ Ja ☐ Nei	Kjeller er kun tilsett under tilbygg til bolig/hytte.	
Atkomst Bl. § 60 - 67	Tomte har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	Riksvei/fylkesveg	Er vegens avkjøringstilstand gitt	☐ Ja ☐ Nei	
	Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstilstand gitt	☐ Ja ☐ Nei	
	Privat veg	Er vegrett sikret ved tilstrekkelig avkjøring	☐ Ja ☐ Nei	
	Gir arbeidet endrete avkjøringstilstand	☐ Ja ☐ Nei		
	Ved endrete avkjøringstilstand må det søkes særskilt			
Vann Bl. § 65	Gjelder endringen også annet vannforsyning	☐ Ja ☐ Nei		
	Hvis ja må følgende besvares:			
	Vannforsyning fra	Off. vannverk	Priv./felles vannverk	Egen/felles brønn
	Annet (beskriv)			
Avløp Bl. § 68-3 F.kap. 47-2	Gjelder endringen også sanitærnett	☐ Ja ☐ Nei		
	Hvis ja må følgende besvares:			
	Avløp skal tilknyttes	Off. avløp	Privat avløpsnett	
	Annet avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.			
	Skal det installeres vannklosett	☐ Ja ☐ Nei		
	Annet (beskriv)			
Minste avstand Bl. § 70 F.kap. 30	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Subgrense	Vegmidte	Anden bygning
	Minste avstand er målt på situasjonsplan	☐ Ja ☐ Nei		
	Går det høyeste kraftlinje over tomte	☐ Ja ☐ Nei		
Brannvern F.kap. 35 - 39	Bygningen/tilbygget er utført i bygningens bruksklasse	3	4	Ingen
	Annet (beskriv)			
	Tegningene skal vise	Brannvegger	Brannceller	
		Oljesikker brannmotstand og stagering		
		Plassering av røykvarslere		
F.kap. 31-4	Trapper	Åpen	Lukket	

Skriv ikke her

Vi har ikke
gjort noe
men Solheim
opplyser at
avstand til nærmeste
grense v. minst 12m

GJENPART AV
NABOVARSEL

Til bygningene i

For eiendom (byggeplass)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonnr.
Byggherrens navn	Adresse	Tit.		

er det i henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.06.05 sendt nabovarsel med følgende ordlyd til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på bakdelen av dette skjema.

Melding om mindre byggearbeider - Ref. bl. § 86A og 94

NB! Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningseier innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Eiendomsart	☐ Boligeiendom	☐ Hytteeiendom
Arbeidsart	☐ Tilbygg til bolig/hytte	☐ Oppføring av garasje ☐ bod ☐ uthus ☐ bådhus
	☐ Mindre fasadeendring	☐ Annet (beskriv)

Søknad om byggetillatelse - Ref. bl. § 93

Arbeidsart	☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving
	Annet (beskriv)
Byggets art	☐ Bolig ☐ Hytte ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Driftsbygg for jordbr.
	Kontor/industriell ☐ Bilerstat ☐ Annet (beskriv)

Søknad om bruksendring - Ref. bl. § 93

Fra	Til
-----	-----

Søknad om dispensasjon - Ref. bl. § 7

Fra bestemmelse i	☐ bygning ☐ skole ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan
-------------------	---

Melding om anlegg - Ref. bl. § 84.1

☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bni ☐ Traktor-motor ☐ Tank/vareholderant ☐ Underjordisk anl.
☐ Høll og be-driften i fjell ☐ Tribunen ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv)

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsetnets kontor

Eventuelle merknader må være kommet til bygningseier innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Sted	Dato	Underskrift
------	------	-------------



Gjeldende servitutter:

Bergen den 17. februar 1966.

A/S H. Namtvedt, Nøstegt. 23/31, Bergen. anmelder.
Egil Solheim, byggherre.
Knut Rokne
sv. tef
Adresse: Nøstegt. 23/31, Bergen. Adresse: Sølen, Stativ 4, Bergen.

Oppnevnes senere
ansvarshavende.

Adresse: _____

F/BNR

Skoge. G.nr. 115, b.nr. 70. Byggemelding datert 17-2-1966 fra
A/S H. Namtvedt for Egil Solheim. Oppføring av våningshus.
Sendes tilbake til A/S H. Namtvedt, Nøstegt. 23/31, Bergen.
Byggemeldingen kan ikke godkjennes, jfr. helserådets påtegning på
vedlagte spillvannsmelding.

Nesttun, den 4. april 1966.

BYGNINGSSJEFEN I FANA

Sven Lovik

Birger Palmstrøm

Skjema for byggesøknader
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

J.nr. _____

Anm.nr. 76 19 66
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 21. II. 1966

Byggesøknad

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen skal utfordres i 2 eksemplarer, skal inneholde røysaktig redegjørelse for alle
forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som
forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller
lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkennet det fastsatte gebyr innsendes til bygningssejers kontor.

Til

Bygningsrådet i Fana.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. _____

gnt. 115, bnr. 70, Skoge/Fana, gate nr. _____, aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager,
garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under
foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og
andre arbeider _____

Der kalkulerende verdi av byggearbeidet²⁾ ca. 85.000,- kr.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. I det oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1.908	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	95	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾		m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det inngår i beboelses- og arbeiderrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
2 sett anmeldelse og tegninger,
2 stk. situasjonskart i målestokk 1 : 1000
- § 132 passus 1 e. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2-4.)
- Fjell.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Spillvann i 4" soil til kum, videre i plastrør til kum og videre i
plastrør til hjem. Klosett som kjemikalieklosett. Vanntilførsel fra egen
brønn.
- § 132, passus 1 e. Følgende forhold til nabobygninger:
Åpen begyggelse.
- § 152, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen.
- § 132, passus 3. Naboerhold:
(Attent om at alle naboer er varslat og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som
er varslat vedlegges.)
- Vedlagt rekommandert kvittering for nabovarsel.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervestloven skal vedlegges
byggesøknaden.)
- Ingen.
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Til godkjent vei.
- § 63. Ildsfarlige og sunnheitsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)
- Ingen.
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Stueseksjon tilbaketrukket. Se tegning
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- Ingen.
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, balddakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap 24)
- Ingen.
- § 68. Utvendige trapper, kjelleradganger, lys og luftgraver:
Se tegning.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen.
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Minimum 6 m.
- Byggenetialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)
7/8" trykkimpr. kld. 1½ x 2" sp. sl., forhudningspopp, ½" asfaltimpr. plater,
4" reisverk, 10 cm mineralull, plastfolie og 13 mm sporplater.
- Isolasjon:
(Se bygninglovens §§ 83, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1,
22 § 4 og 30 § 3.)
- K - 0,35
- § 87. Takteknig:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
- Hollandske panner.
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
- Se tegning.
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og støpplødnadkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
- 1 stk. pipeløp for ovn eller peis. Forøvrig elektrisk oppvarming. Ventiler
over vinduer.
Elastisjedyder, rommenes golvflate og lysareal:
- §§ 104, 105, 106 og 117.
- Se tegning.
- § 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
1 kjeller.
- § 109. Klosetter:
1 stk. tørrklosett.
- § 148. Innhengning:
Stokitt.
- Ytterligere opplysninger:



NAMTVEDT

Anm.nr 76 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA

Ank 21. IV. 1966

A/S H. NAMTVEDT — A/S H. NAMTVEDTS SNEKKERI — A/S H. NAMTVEDTS EIENDOMSSKAP — A/S H. NAMTVEDT, NESTTUN og TIDL. FA. LEIF OTTESEN

Bygningsrådet i Fana,
Nesttun.

Etabl. 1892
Kontorer: Nøstegt. 23-31
Butikker: Nøstegt. 23-25
Lager: Jekteviken - Dokken
Telefonsentral: 14 100 - 32 915
Telex 2258
Butikk, direkte telefon 10 960
Betongavd.: direkte 58 910 - 56 661
Filial: Loneveien 1-2, Nesttun
Telefon: 72 770 - 73 670
Bankgiro: 15 294/82, Bg. Kreditbank
Bankgiro: 20053/943 Vestlandsbanken
Postgiro: 69709
Postboks 2616
Telegramadr.: Træmaterial

Nøstegt. 23-25

BERGEN, 19.4.66.

KR/GEB

Vi tilbakesender byggeanmeldelse av 17. februar d.å. for godkjenning. Byggetillatelsen ble avslått den 4. ds. på grunn av at Helserådet ikke godkjente spillvannsmeldingen. Imidlertid vedlegger vi brev fra herr Egil Solheim hvor han påpeker det forhåndsløftet han har fått av Fana Helseråd og det arbeid han har nedlagt i spillvannsavløpet etter Fana Helseråds retningslinjer.

Vi håper derfor at De vil ta opp denne saken til ny velvillig behandling, og da herr Solheim vil komme igang så snart som over hodet mulig, håper vi på en hurtig behandling.

Med vennlig hilsen

pr. A/S H. NAMTVEDT

Bj. 154-66.

Fana helseråd
Nesthun.

Anm.nr. 76 1966
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 21. IV. 1966

Da jeg er udkøbt byggeskov på g.nr. 115 b.nr. 30
Skage i Fana med den begrundelse at der ikke
er ordnede køleforhold i strøket, må jeg gøre
Dere opmærksom på at Einar Hansen g.nr. 115 b.nr. 63
har fået byggetilladelse. Den gangen han søgte
fikk han besked fra Dere at han måtte skaffe
rede på om der var flere som ville komme til
i benyttede spilleanstaltninger, og da ble det
præsiseret at jeg ville komme inn på den.

Jeg var også tilstede på årsstedsbefaring med
inspektør Salomonson fra helserådet, og den gangen
også ble Dere gjort oppmerksom på forholdet.

142 Men skridten som Hansen er i i skolestrøket har end

ARKIVET

14. juni 1966.

AS/EMR

Herr Egil Solheim,
Sælen,
Stativ 4, Bergen.

Skage. G.nr. 115, b.nr. 70. Byggemelding datert 17-2-1966 fra A/S
H. Namtvedt for Egil Solheim. Oppføring av våningshus.

På anmodning gis herved tillatelse til, på eget ansvar og risiko, å igangsette grunnarbeidet på betingelse av at husplasseringen rekvireres utstukket av oppmålingsvesenet.

Ytterligere arbeider må ikke igangsettes uten særskilt tillatelse.

Bygningskontrollen må varsles når arbeidet igangsettes.

FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I FANA



Arne Stavdal

Anmer. 26 19 66
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank _____

24 OKT. 1968

Blomsterdalen, den 23.oktober 1968

Fana Bygningsråd
N e s t t u n

Vi viser til vår søknad av 28.8.68 og Deres avslag i brev av 4.10, mottatt her den 14.10.

I denne saken vil vi få fremlegge følgende opplysninger.
Grd. nr., br. nr. 115/70 søkte allerede i 1962 om byggeløyve.
Denne søknad ble avslått på møte i bygningsrådet den 30.5.1962 på grunn av kloakkforholdene.

Dette avslaget ble siden brukt som argument da grd. og br. nr. 115/63-96 søkte den 4.5.1964.

Der er siden den gang gitt flere byggeløyver med kloakkutslipp i Birkelandsvann, senest ved herr Jørgensen, grd. 5 og br. nr. 30 115/. Ved en henvendelse til kommuneingeniør-kontoret den 22.10, fikk vi dette bekreftet.

Vi, eierne av grd. og br. nr. 115/70 og 115/63-96 ser dette som en forbigåelse, og finner at ordningen med tørr privet er tungvint og lite prisverdig for Fana Kommune.

Håper bygningsrådet ser på saken igjen med velvilje, slik at en eventuell videregående med saken blir unødvendig.

Med hilsen

2-1-1968

AA/RS

Herr rådmannen i Fana,
Nesttun.

Skage. G.nr. 115, b.nr. 63 og 96, Einar Hansen, og b.nr. 70,
Egil Solheim. Klage over bygningsrådets vedtak av 25-9-1968
om å nekte installasjon av w.c.

Ved brev av 23. oktober 1968 har Einar Hansen og
Egil Solheim påklaget bygningsrådets vedtak av 25-9-1968 om
å nekte installasjon av w.c.

Saksforholdet vil framgå av vedlagte utredning til
bygningsrådet.

Klagen ble behandlet av bygningsrådet i møte den
13-11-1968. Bygningsrådet ga slik uttalelse:

"Bygningsrådet finner ikke at det foreligger nye relevante
opplysninger i saken, og opprettholder sitt vedtak av
25-9-1968."

REGULERINGSSJEFEN I FANA

Sven Lövik

FANA BYGNINGSRÅD

Nesttun

P/EF

Nesttun, 4. oktober 1968.

Herr Egil Solheim,
Sølen, (Stativ 4),
Bergen. *Skage, Blomstrand*

Herr Einar Hansen,
Øysttunvegen 11, *Skage, Blomstrand*
Nesttun.

Skage. G.nr. 115, b.nr. 63/96 og b.nr. 70. Brev datert 28/8-1968 fra Egil Solheim og Einar Hansen til kommuneingeniøren med søknad om installasjon av W.C. i 2 eneboliger. Brevet oversendt Fana bygningsråd.

Deres søknad av 28/8-1968 ble behandlet av Fana bygningsråd i møte den 25/9-1968

Det ble gjort slikt vedtak:

"Søknaden kan ikke imøtekommes. Installasjon av W.C. vil først bli tillatt når det er bygget hovedkloakk i strøket og avløpene er tilkoblet denne, jfr. bygningslovens § 66."

I medhold av bygningslovens § 17 kan bygningsrådets vedtak påklages til departementet etter følgende regler: Klage skal være underskrevet av klageren eller hans fullmektig, gi opplysning så en kan se om klagefristen er holdt, og klart angi den avgjørd som påklages og den endring som ønskes i avgjerd. Klagen bør være grunnlagt og framsettes for bygningsrådet

- 2 -

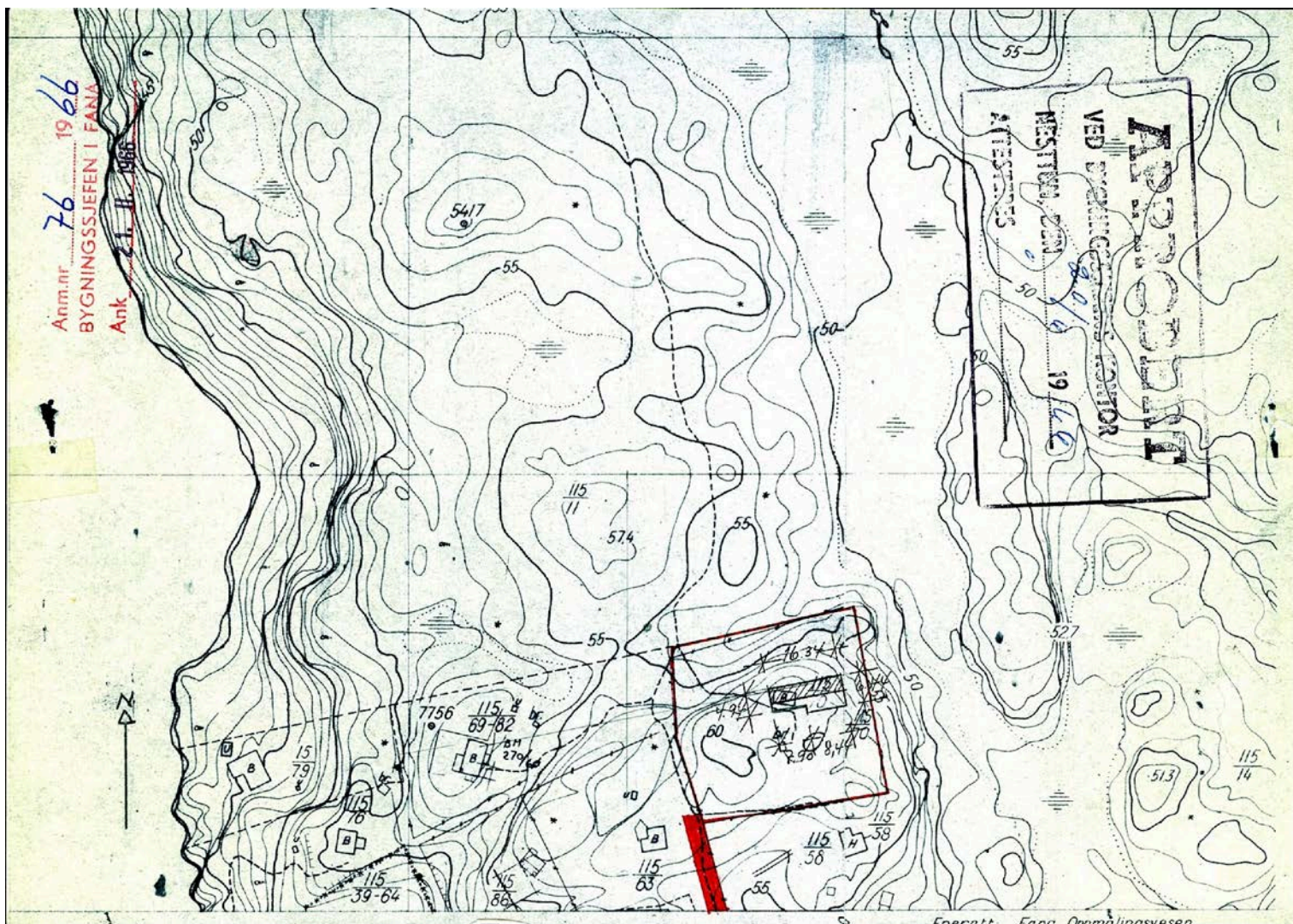
Når vilkårene for oppreising etter domstollovens §§ 153 og 154 foreligger, skal departementet ta en klage under behandling, selv om den er kommet inn etter fristen er gått ut.

Klagen har ikke oppsettende virkning med mindre den myndighet hvis avgjerd er påklaget, eller departementet bestemmer at gjennomføringen av avgjerda helt eller delvis skal utsettes til klagen er avgjort. Det kan stilles vilkår for utsetting.

REGULERINGSSJEFEN I FANA


Sven Løvik.

Birger Palmstrøm



FANA KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 76/66

Løpenummer: 135/71

Gjenpart

FERDIGATTEST

Skage

G.nr. 115

B.nr. 70

Arbeidets art : 1-etasjes enebolig i tre

Byggherre : Egil Solheim

Byggemelder : A/S H. Namtvedt

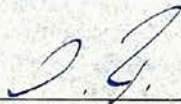
Ansvarshavende : Olav Kløvtveit

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

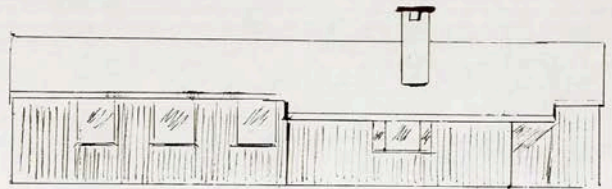
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Installasjon av w.c. er ikke tillatt

Nesttun, den 22. Okt. 1971


Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Gnr. 115 Br.nr 20
 Nordre Kommuneskole
 5049 Sandvika
 Byggherre Egil Solbrime

Mål 1:100.

Tilbygg - vindfang 17m²





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 115 Bruksnr.: 268

Adresse: Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI

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 UTLIVERING 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.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

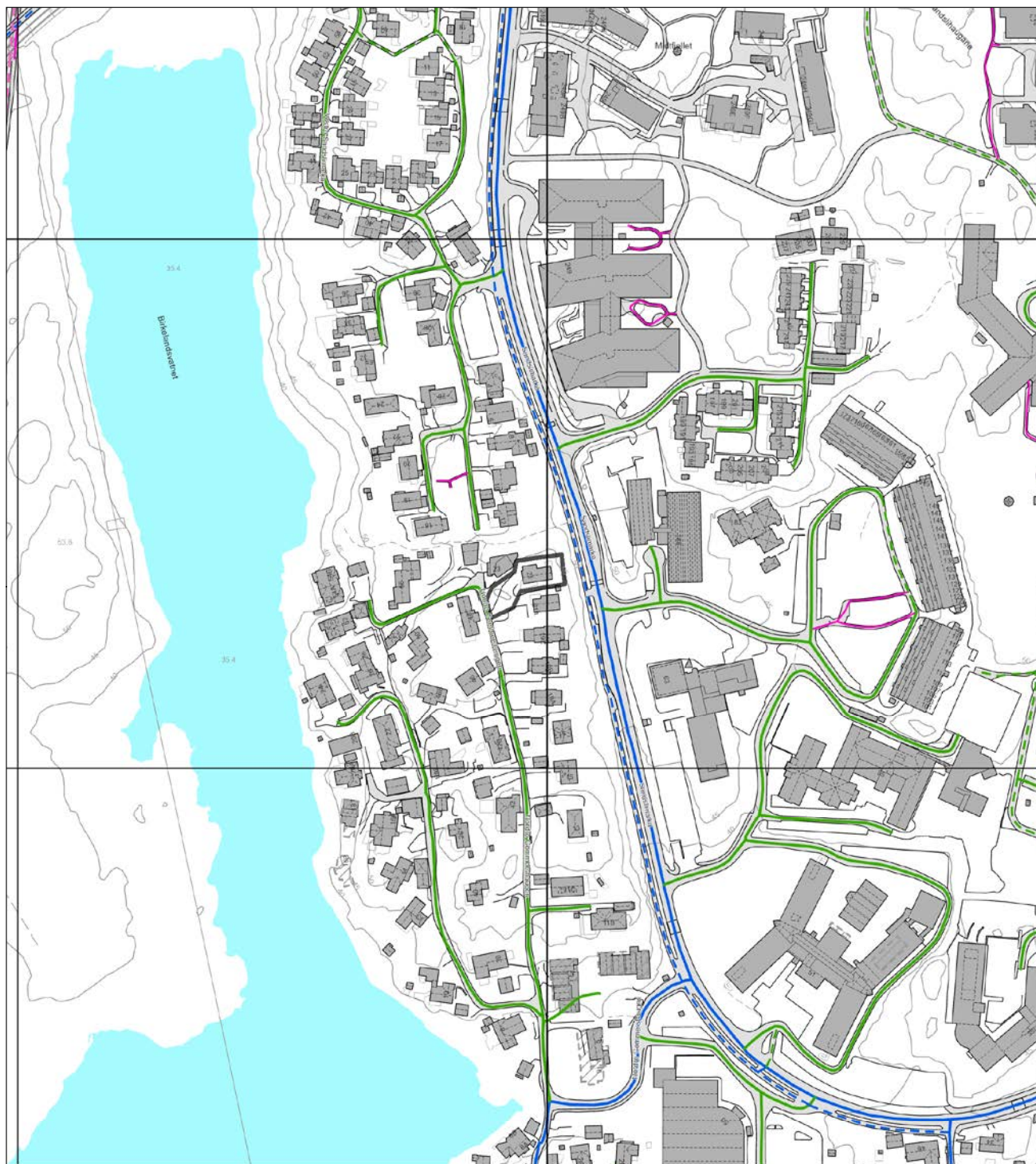
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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

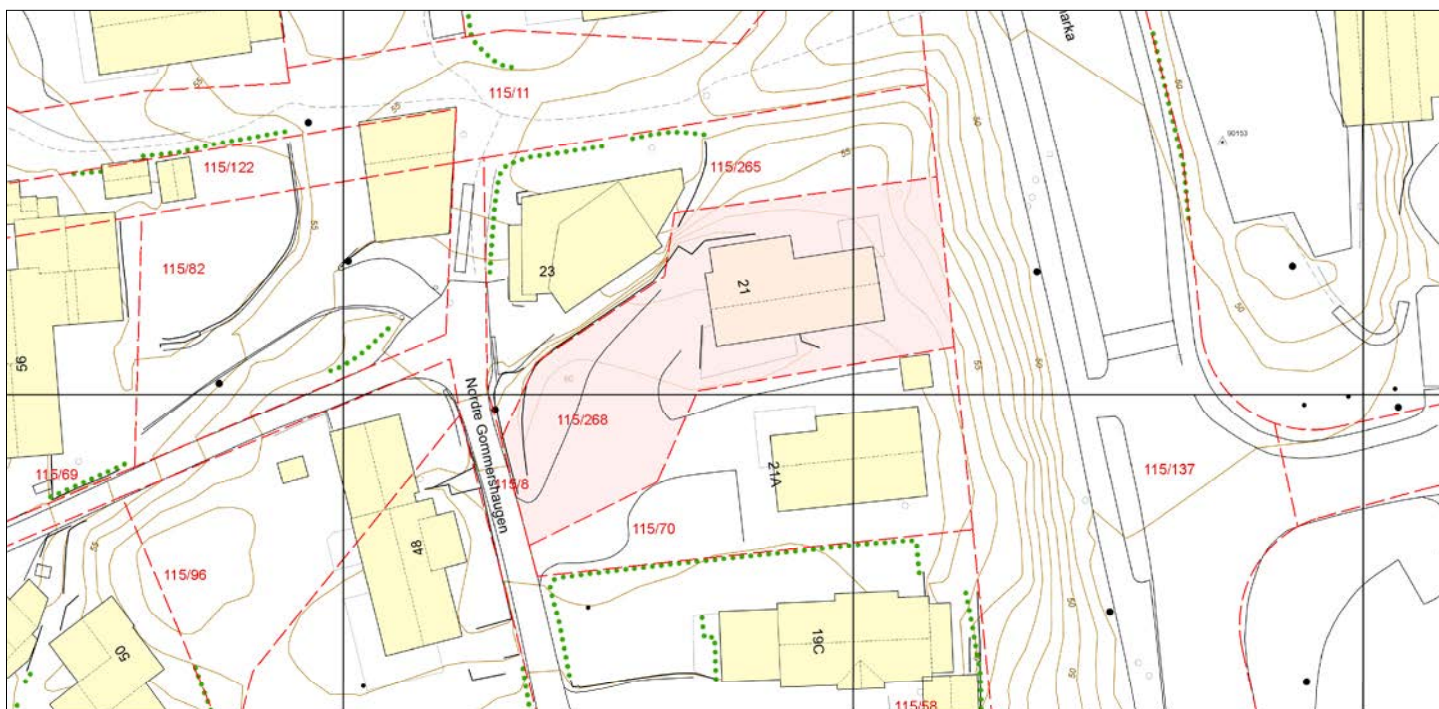
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21, 5254 SANDSLI



— 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	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/268/0/0
Utlistet 06. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
534715551	Grunneiendom	0	Ja	757,7 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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.1981		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5500601	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, BIRKELANDSVATNET, FELT 4	190611285	15.01.1987

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	97,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5500702	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11 MFL., BIRKELANDSVATNET, FELT T1, ENDRET KJØREMØNSTER	3	190970110
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	3	201721769
71520000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA	1	202318121

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. juni 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 begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

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

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

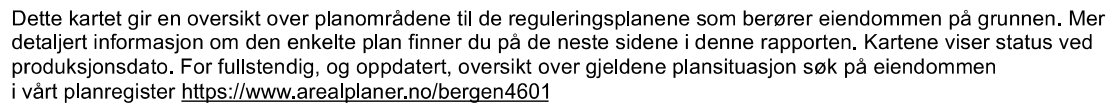
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 115/268/0/0
Adresse: Nordre Gommershaugen 21



Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5500000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5500000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21

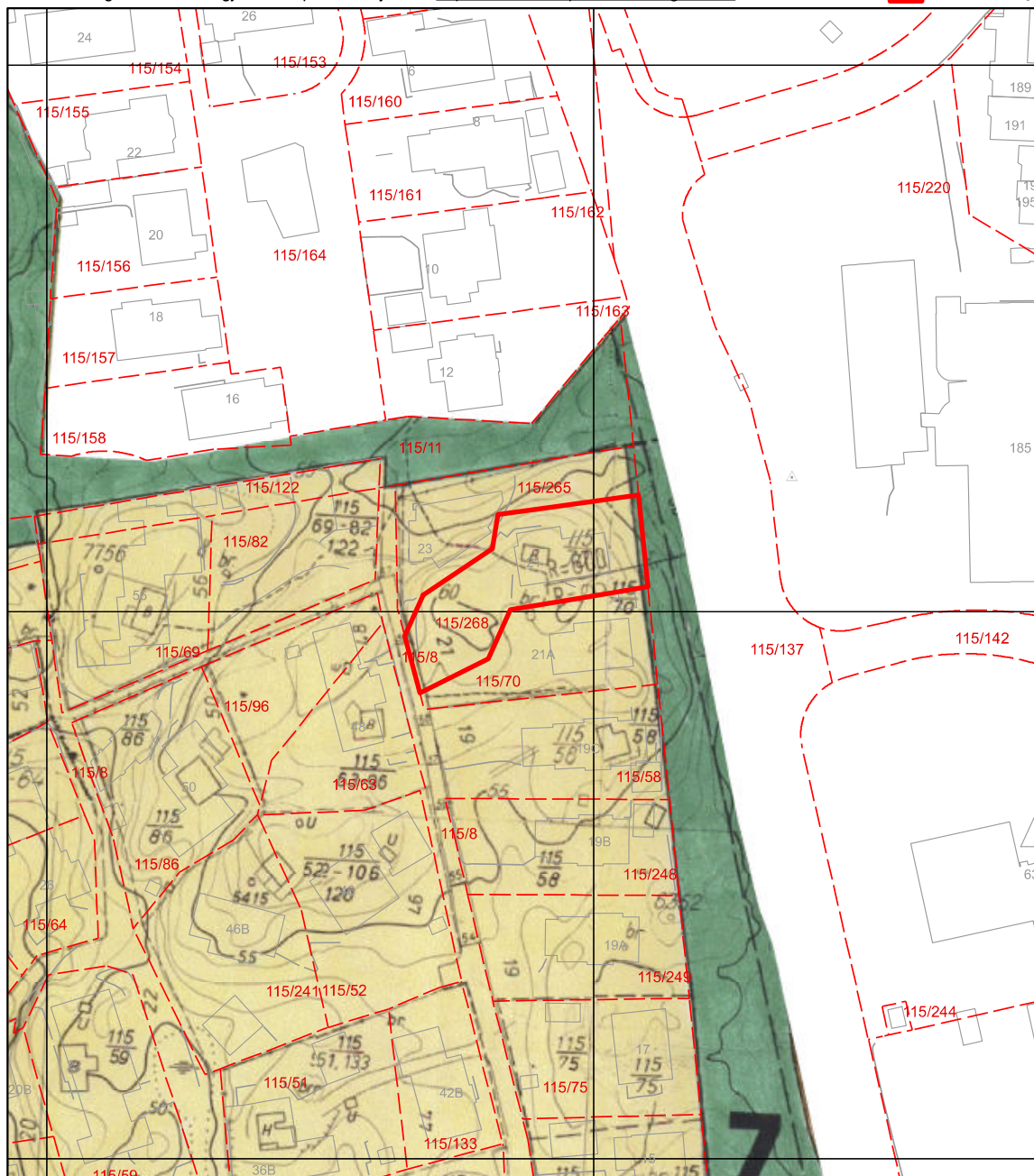
N



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



TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL:

1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER, FRITTLIGGENDE
-  BOLIGER, KONCENTRERT
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  KJØPSTØR, U-0,4
-  FORRETNING
-  ALLMENNENNYTTIG

2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORD-OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGEVEG

4. FRIDOMRÅDER

-  PARK, TURVEG

5. BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER:

-  FELLES FRIDOMRÅDE
-  FELLES ANKOMSTVEG
-  FELLES GANGEVEG / FORTAU

STREKSYMBOLER

-  PLANENS BEGRENSNING
-  OMRÅDEBEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEDEGNELSE
-  TOMTEDEGNELSE
-  FRISIKTLINJE
-  CENTERLINJE REGULERT VEG
-  TANGDRAG
-  BYGNING SOM ER I STRID MED PLANEN
-  VANN

MÅLESTOKK = 1:1000

0 50 100 M



R. 3.560.00.00

FANA, BIRKELANDSVATNET SNØTS BAK 1135-1415-15 1813 & M.F.L. REGULERINGSPLAN		MA. 1.1000 PROJEKT TJ SARBRØY TJ/SKU/AR TEGNER MJ DATO 23.6.1980 TEGNER NR 4919-01
asplan ASPLAN A.S. INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING OSLO, TRONDHØM, BERGEN, STAVANGER, ÅS		12.12.1980
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen		R. 3.560.00.00
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings- rådets vedtak av 26. september 1980 og 5. desember 1980		k45, k47, k48, j45, j47, j48



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

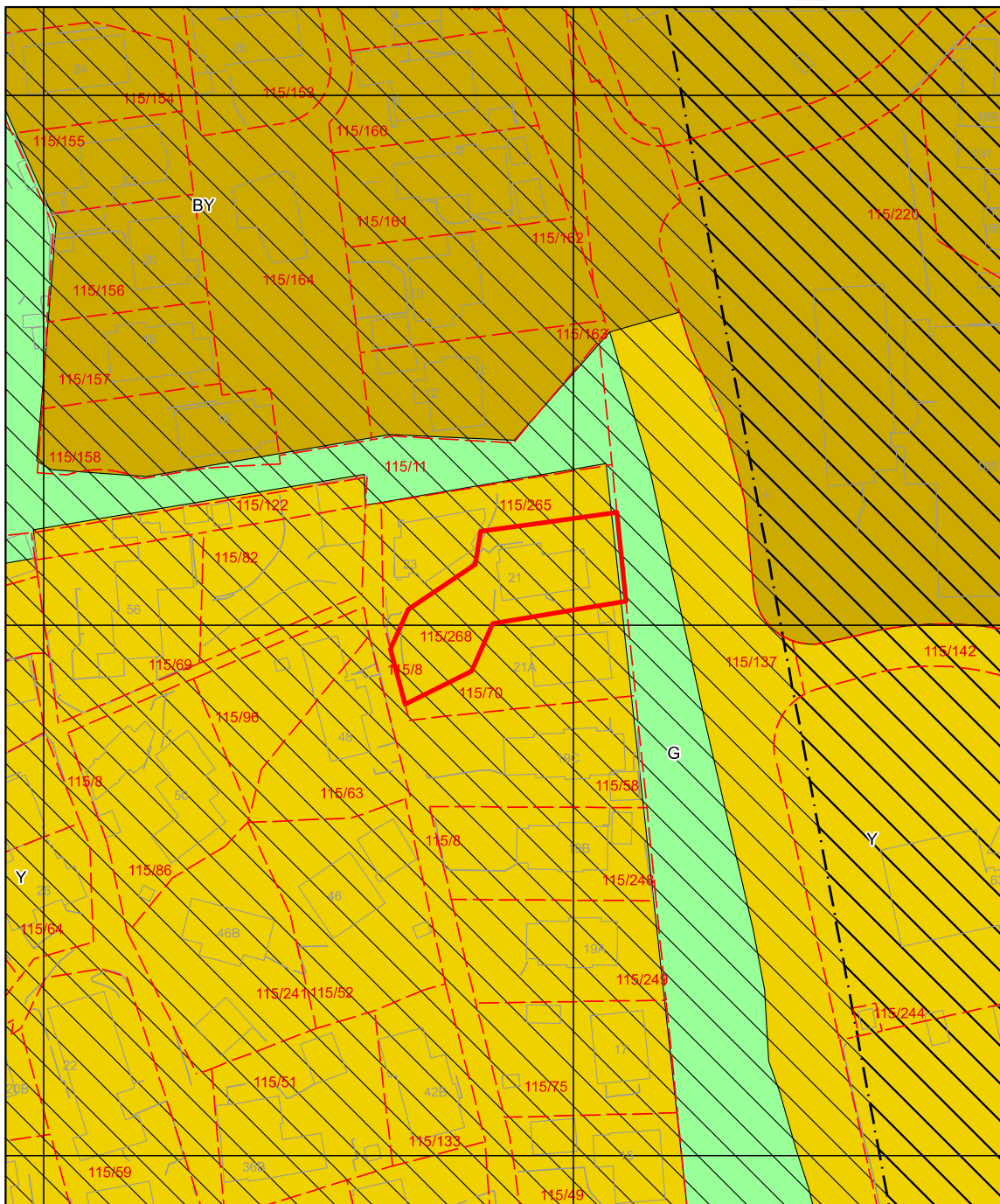
Gnr/Bnr/Fnr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Infrastruktursone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/268/0/0
Utlistet 06. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
534715551	Grunneiendom	0	Ja	757,7 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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.1981		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5500601	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, BIRKELANDSVATNET, FELT 4	190611285	15.01.1987

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	97,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5500702	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11 MFL., BIRKELANDSVATNET, FELT T1, ENDRET KJØREMØNSTER	3	190970110
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	3	201721769
71520000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA	1	202318121

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. juni 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

Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21

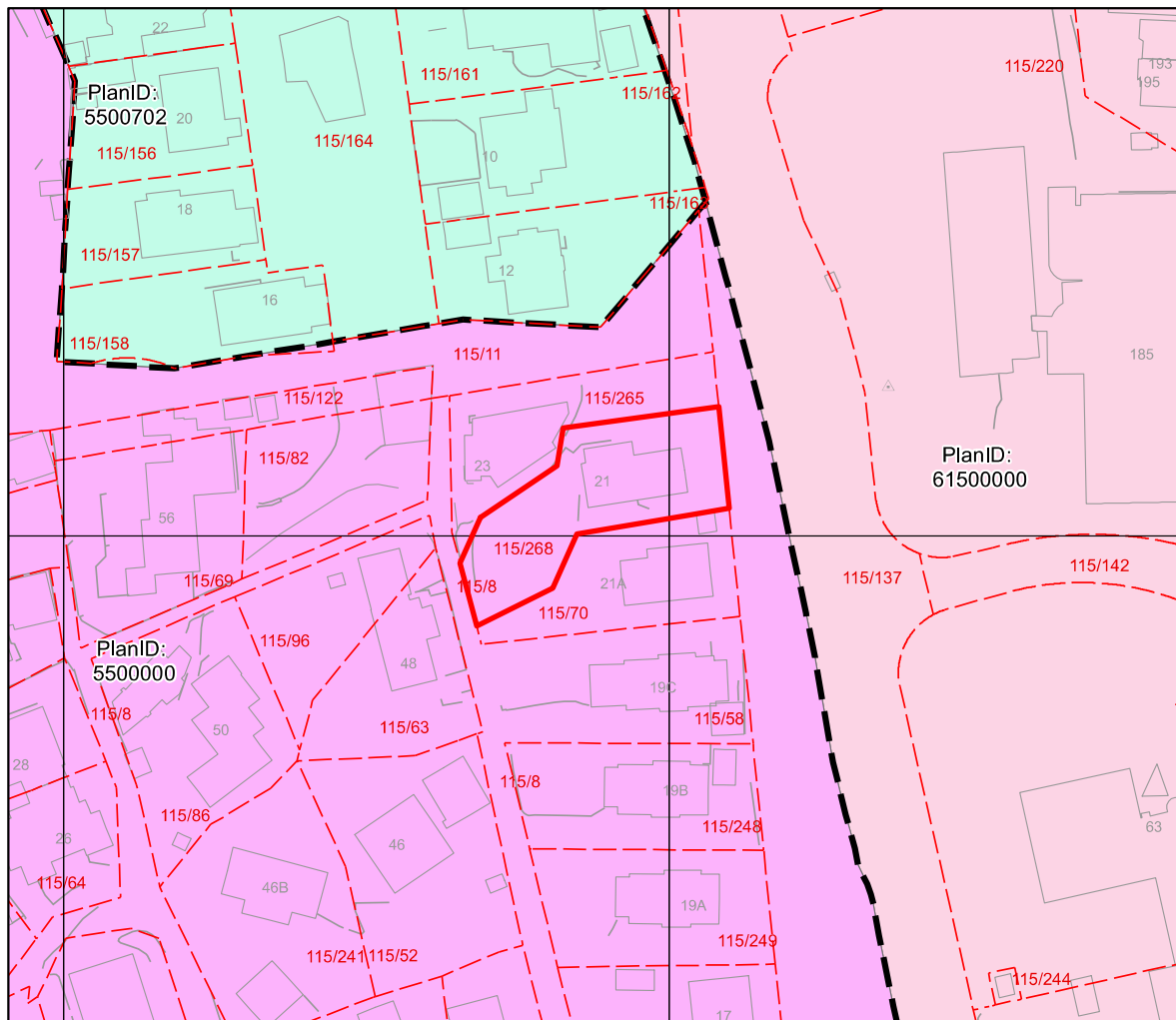


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5500000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5500000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21

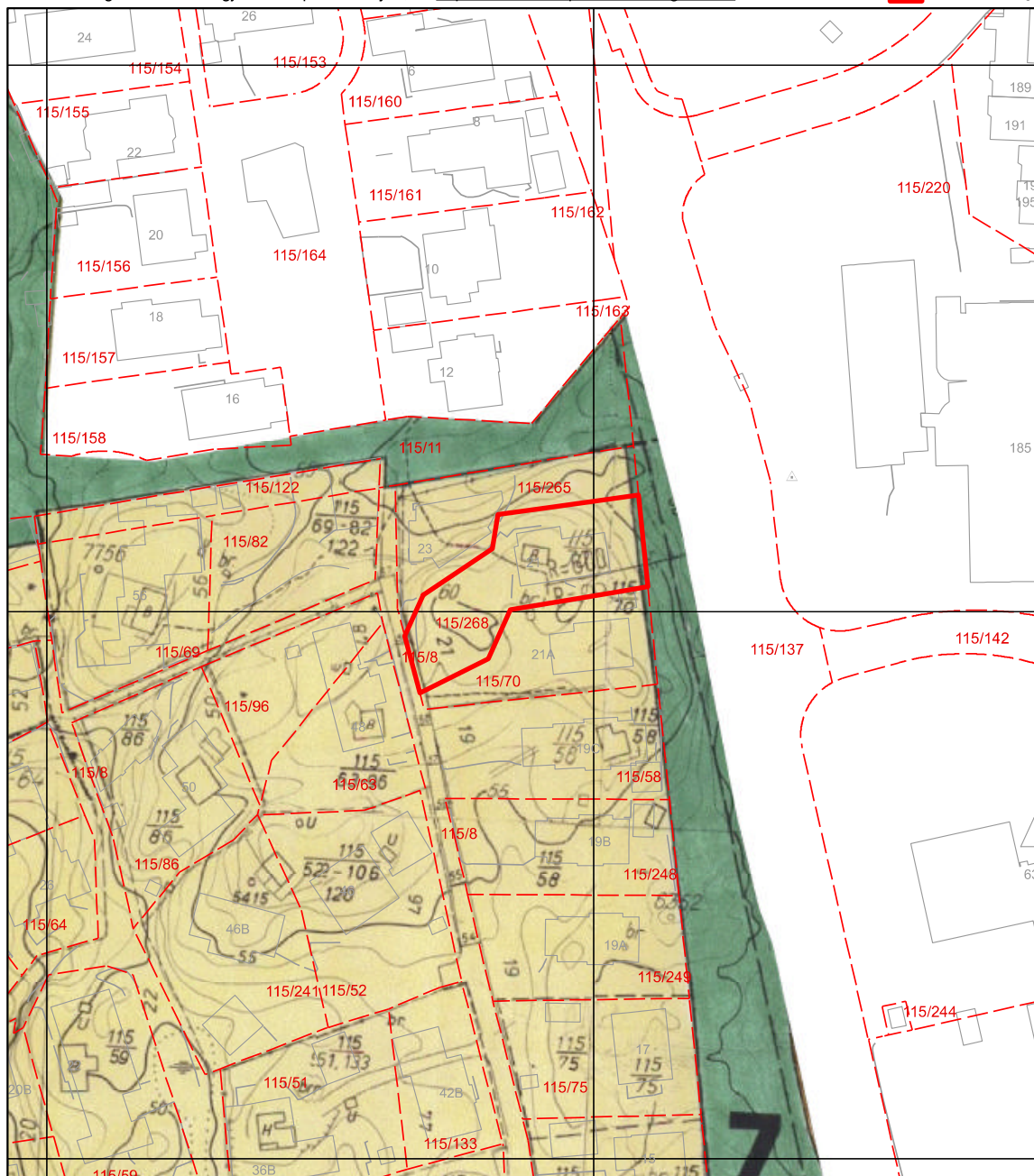
N



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



TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL:

1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER, FRITTLIGGENDE
-  BOLIGER, KONCENTRERT
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  KJØPSTED, U-0,4
-  FORRETNING
-  ALLMENNUTYTTIG

2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORD-OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGEVEG

4. FRIDOMRÅDER

-  PARK, TURVEG

5. BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER:

-  FELLES FRIDOMRÅDE
-  FELLES ANKOMSTVEG
-  FELLES GANGEVEG / FORTAU

STREKSYMBOLER

-  PLANENS BEGRENSNING
-  OMRÅDEBEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEOMRÅDEBEGRENSE
-  TOMTEBEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  CENTERLINJE REGULERT VEG
-  TANGDRAG
-  BYGNING SOM ER I STRID MED PLANEN
-  VANN

MÅLESTOKK = 1:1000

0 50 100 M



R. 3.560.00.00

FANA, BIRKELANDSVATNET SNØTS BAK 1135-1415-15 1813 & M.F.L. REGULERINGSPLAN		MA. 1.1000 PROJEKT TJ SARBRØY TJ/SKU/AR TEGNER MJ DATO 23.6.1980 TEGNER NR 4919-01
asplan ASPLAN A.S. INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING STAVANGER, TRONDHEIM, OSLO, BERGEN, TROMSØ, ÅS		12.12.1980
BYUTVILKINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen		R.3.560.00.00
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings- rådets vedtak av 26. september 1980 og 5. desember 1980		k45, k47, k48, j45, j47, j48



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

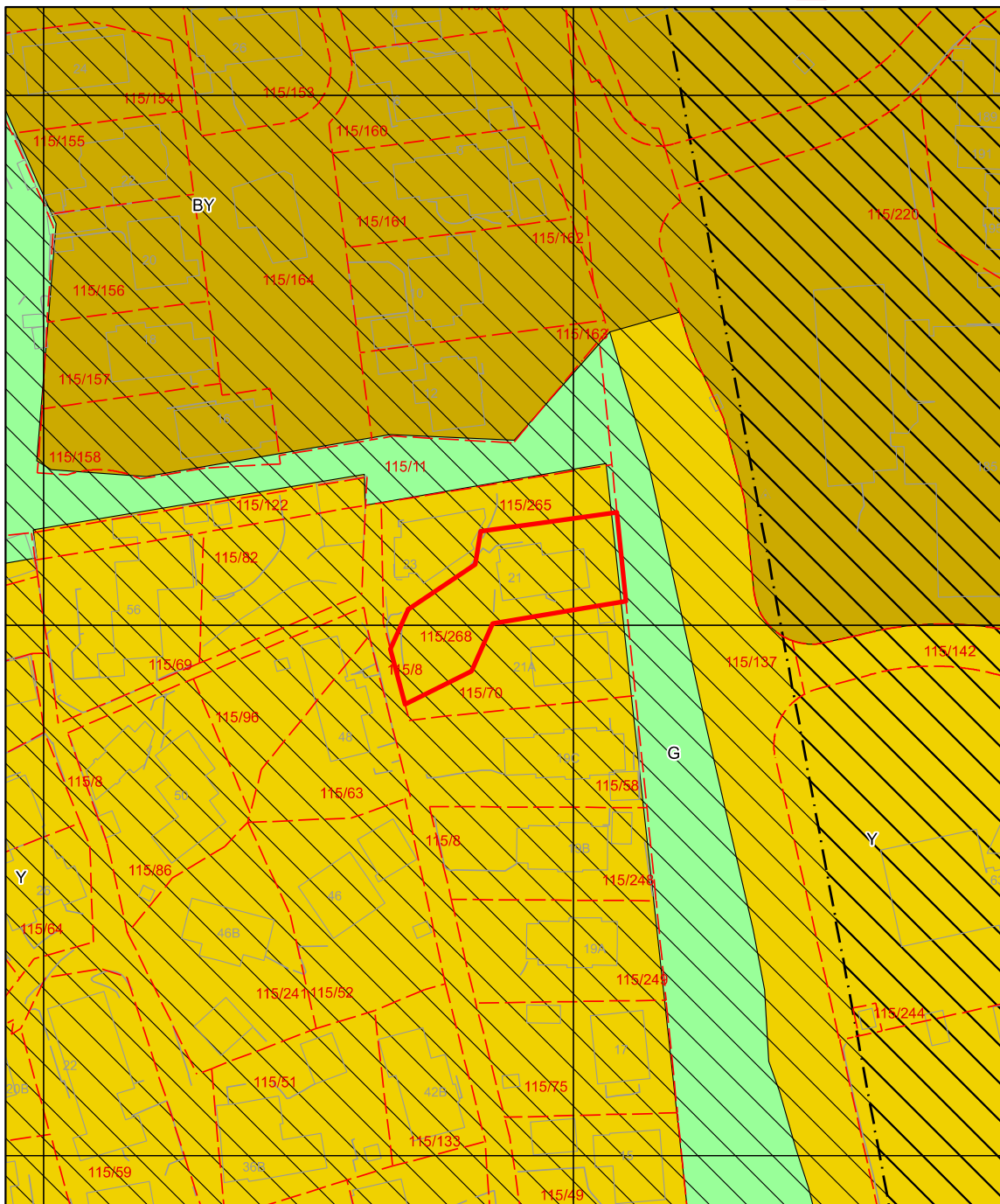
Gnr/Bnr/Fnr: 115/268/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 21



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Infrastruktursone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur



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	00115-0268-0000-000
Eiendommens adresse	Nordre Gommershaugen 21
Eier	Jostein Holmefjord Sørstrønen , Nordre Gommershaugen 21 , 5254 SANDSLI N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3589065KR	0.0026	9 331,00	2 332,75
Abonnementsgebyr vann	213m2	7.71	1 642,23	409,43
Stipulert mengde vann	277m3	11.44	3 168,88	790,04
Abonnementsgebyr avløp	213m2	10.62	2 262,06	563,96
Stipulert mengde avløp	277m3	15.64	4 332,28	1 080,10
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	5 tømminger	44.84		224,19
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total ekskl. mva			26 676,75	6 885,55
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingservice), betaling@bergen.kommune.no

06.06.2025 11:26:29

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 115, Bruksnr 268	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	6 Ytrebygda
Adresse:		Grunnkrets:	1622 Sandsli
Veiadresse:	Nordre Gommershaugen 21, gatenr 32545	Valgkrets:	54 Sandsli
	5254 Sandsli	Kirkesogn:	7020101 Fana
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.10.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	757,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/115/268	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.08.2015	Avgiver	4601/115/70	-757,7
	Matrikkelført:	07.10.2015	Berørt	4601/115/8	0,0
			Berørt	4601/115/137	0,0
			Berørt	4601/115/265	0,0
			Mottaker	4601/115/268	757,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordre Gommershaugen 21	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.07.1962
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	213,0	Igangset.till.:	01.01.1964
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	213,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139555406			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			64,0		64,0				
H01	1		149,0		149,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Nordre Gommershaugen 21 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandsligården Linje 23	4 min 0.2 km
Sandslimarka Linje 1	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.1 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	11 min 0.7 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	19 min 1.5 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sandsli VGS - Vestland fylkeskommune	7 min
Recharge Kiwi Sandsli	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

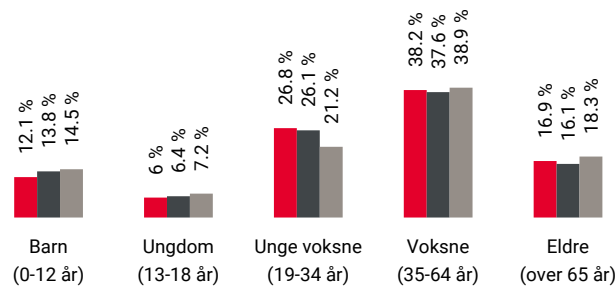
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2 192	1 290
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.4 km
Akrobaten barnehage (0-5 år) 40 barn	10 min 0.7 km
International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	11 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	11 min
Rema 1000 Sandsli	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



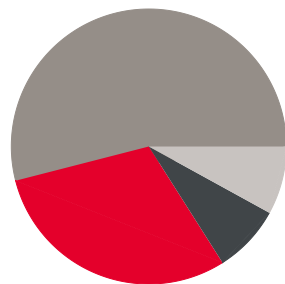
Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

Sport

	Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	11 min	1 km
	Ytrebygda skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	1 km
	Aktiv365 Sandsli	11 min	
	InterPadel Sandsli	12 min	

Boligmasse



30% enebolig
8% rekkehus
54% blokk
8% annet

«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fanatorget

25 min



Boots apotek Sandsli

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



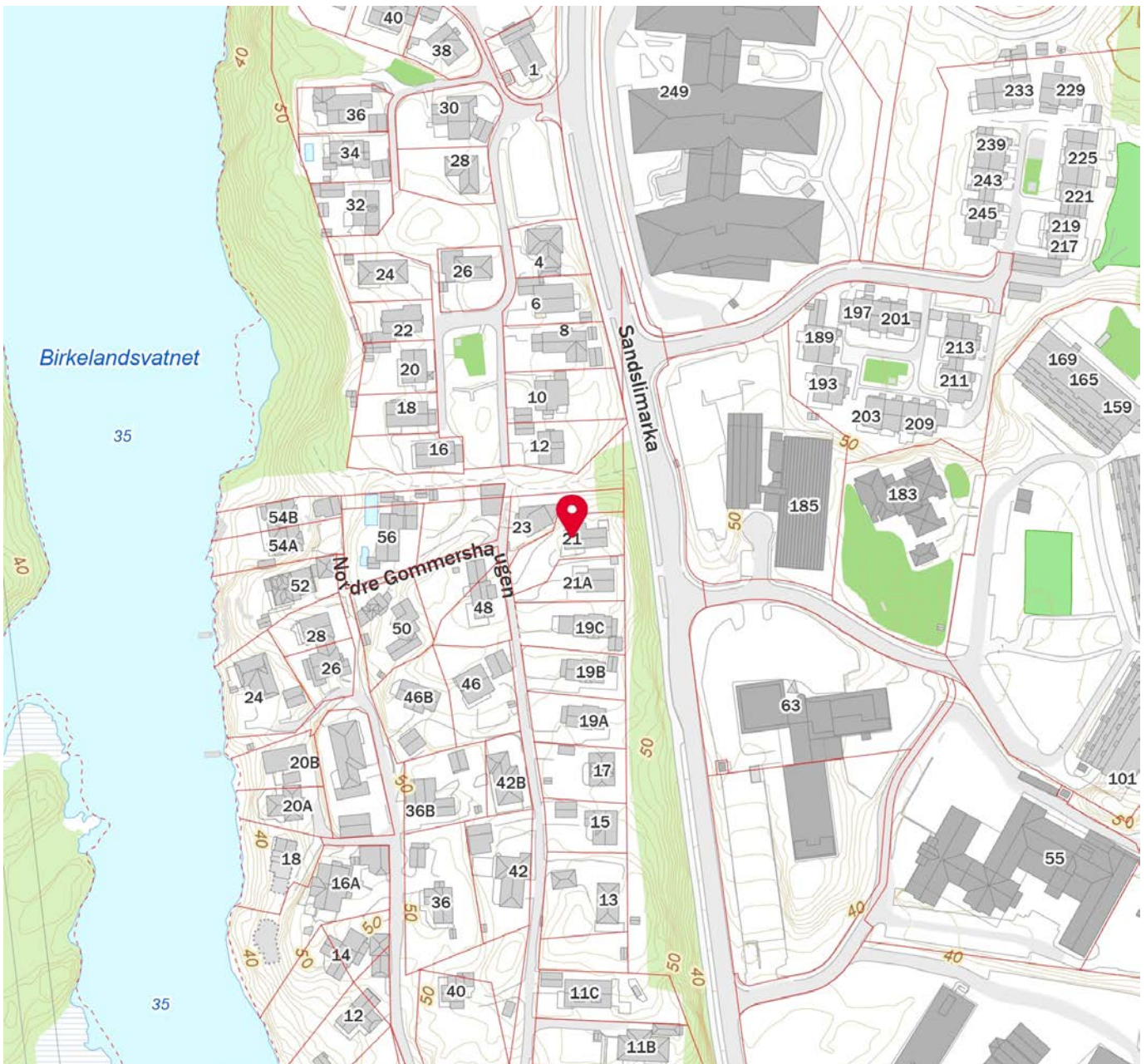
0%

46%

Sandsli
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 kontraktsignering 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: Nordre Gommershaugen 21
5254 SANDSLI

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