LIEN 8G

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Bekymringsmelding mottatt tak
Viktig info
Tegninger 1931
Byggesøknad 1931
Vedtak 1931
Ferdigattest 1932
Basiskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lien 8 G, 5057 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 563

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 27.11.2024 **Rapportdato:** 06.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21675-1299 **Referansenummer:** UC4418

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

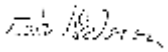
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Boligbygg med flere boenheter.
Oppført 1934.
Innredet over 4. etasjer pluss loft.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong/sparestein.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av mur konstruksjoner.
Utvendig fasade har pussede overflater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en valmet tak konstruksjon som er utvendig tekket med betongstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Rominndeling.
U.Etasje.
-Trapperom, 7, 2m2
Sokkel leilighet, 37,3m2:
Netto romareal:
-Entre, 3m2.
-Stue/kjøkken, 20,4m2.
-Gang, 1m2.
-Soverom, 5m2.
-Bad, 4,2m2.

1. Etasje.
-Trapperom, 7,4m2.
Leilighet 1: 38,5m2.
Netto romareal.
-Entre, 2,7m2.
-Bad, 2,5m2
-Kjøkken, 6,3m2.
-Stue, 15,5m2.
-Soverom , 9,5m2.

2. Etasje.
-Trapperom, 7,4m2.
Leilighet 1: 38,6m2.
Netto romareal.
-Entre, 2,5m2.
-Bad, 2,5m2
-Kjøkken, 6,5m2.
-Stue, 15,7m2.
-Soverom , 9,6m2.

3.Etasje.
-Trapperom, 7,4m2.
Leilighet 1: 39,8m2.
Netto romareal.
-Entre, 2,7m2.
-Bad, 2,5m2
-Kjøkken, 6,3m2.
-Stue, 16,3m2.
-Soverom , 10,4m2.

Loft.
-Trapperom, 1,1m2.
-Bod, 1,9m2 gulvareal (ikke målbart)
-Innredet loftsrom, 12,6m2.
-Bod, 2,5m2.
-Bad, 2,5m2.

Våtrom.
Bygget har 5stk bad fordelt over 4 leiligheter pluss ett på loft.

Kjøkken
Bygget har 4stk kjøkken fordel over 4 leiligheter.

Oppvarming:
Oppvarming via elektrisitet.

Under etasje.
-Varmekabler på bad og i entre.

1.Etasje.
-Panelovn på vegg.
-Varmekabler på bad.

2.Etasje
-Panelovn på vegg.
-Varmekabler på bad.

3.Etasje
-Panelovn på vegg.
-Varmekabel på bad.

Loft
-Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av kobber og dels rør i rør og avløpsrør av plast og støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
5stk varmtvanns beredere.
Naturlig ventilering.

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

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

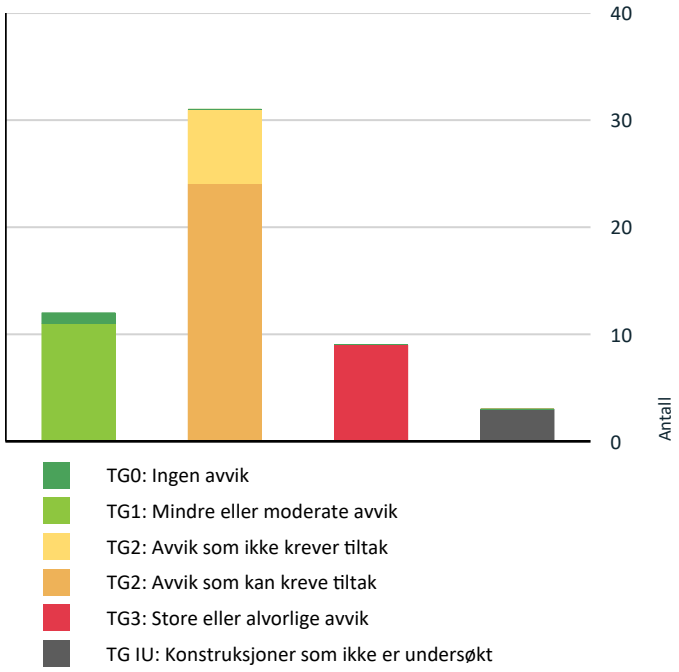
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.
Underetasje og loft er ikke byggemeldt/godkjent.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

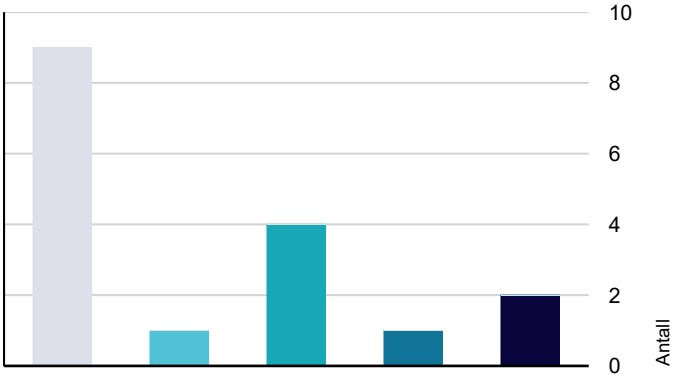
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 3.Etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 3.Etasje > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad U.Etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.Etasje > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3.Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad U.Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Entredør U.Etasje. — Gå til side
- Utvendig > Hovedinngangsdør — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Entredører — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loft > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 3.Etasje > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 3.Etasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 3.Etasje > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.Etasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.Etasje > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.Etasje > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad U.Etasje > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad U.Etasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad U.Etasje > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken U.Etasje > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loft > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken 3.Etasje > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 1.Etasje > Overflater og innredning — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen holder en eldre standard med noe behov for utbedring.

Vedlikehold
Yttertaket på bygget er nylig skiftet ellers må det forventes en del vedlikeholds arbeid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.
Taket ble skiftet i ca 2022, arbeidet ble utført av Dahle bygg AS.

Taktekking er ikke 100% undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.
Øvrige beslag er av stål/bly.
Pipe over tak er tekket med stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av mur konstruksjoner.
Utvendige fasader er pusset og malt.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Fasader har sprekkdannelser og er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må forventes vedlikehold av utvendig fasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kun en mindre del av konstruksjonen kunne besiktiges. Det ble registrert at det er lagt isolasjon helt inn mot undertaket, uten bruk av lufting.
Ved inspeksjon var det ikke tegn til skade, men dette er en oppbygning som over tid vil kondensere og skape fuktighet mellom isolasjon og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Hold konstruksjon under jevnlig oppsyn, det kan ikke utelukkes at det må gjøres utbedringer av løsning på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiums karm.
Det er ikke kjent når vindu er fra, men de er av eldre type.

U.etasje
Innvendig kondensering og tegn til svertesopp i karm, vindu er vanskelig å åpne og lukke.

1.Etasje
Enkelte vindu er vanskelig å åpne/lukke.

2.Etasje
Det er tegn til innvendig kondensering og enkelte vindu er vanskelig å åpne/lukke.

3.Etasje
Det er tegn til innvendig kondensering og enkelte vindu er vanskelig å åpne/lukke.

Loft
Det er vinduer av type velux takvindu fra ca 2023. TG1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har en del indre slitasje som følge av dårlig ventilering av leilighetene. Det er varierende slitasje.
Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er og registrert slitasje som følge av kondensering på innside av glass.
Det er ikke kjent når vinduene er fra, det antas at de er av eldre type. Plutselige avvik kan forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sørg for god ventilering av leiligheter, lokale utbedringer bør utføres. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må skiftes.

TG 2 Entredør U.Etasje.

Ytterdør med malt slett utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Funksjon er ok, men kan forventes at må skiftes på sikt.

TG 2 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør har slitasje.

Funksjon er ok, ingen umiddelbare tiltak kreves.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater:
U.Etasje
Det er laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte himlingsplater.
Overflater er av eldre type og har normal slitasje i henhold til alder, noe slitt gulv. Det er fuktskader på soverom, nærmere beskrevet under rom under terreng.

Tilstandsrapport

1.Etasje
Det er laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte himlingsplater.
Overflater er av eldre type og har normal slitasje i henhold til alder.
Gulv på kjøkken har slitasje, noe slitasje på overflater vegg.

2.Etasje
Det er laminat på gulv, vegger har malte mdf plater og tak har malte himlingsplater. Overflater har normal bruksslitasje. TG1.

3.Etasje
Det er laminat på gulv, vegger har slette malte flater, panel og malt strie. Tak har malte himlingsplater.
Overflater er av eldre type og har slitasje på gulv, vegger fremstår ok i henhold til alder, men er og slitt.

Loft
Det er laminat på gulv, vegger har malte mdf plater og tak har malte mdf plater og malte himlingsplater. Overflater fremstår i ok stand.
Det er røropplegg for etablering av kjøkken, rommet er ikke godkjent til denne bruk.

Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes en del utbedringer av overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag, gulv mot grunn er av betong.
Kontroll utført med laser og stedet, følgende ble registrert:

U.Etasje
Retninger kontrollert i stue/kjøkken, ingen synlige avvik registrert. Det gjøres oppmerksom på at det er tilfarer gulv og basert på byggeår trolig manglende plast i gulv mot grunn. Dette anses som en risiko konstruksjon på grunn av mulighet for kapilært oppsug.

1.Etasje
Retninger er kontrollert, Over 10mm målt innenfor 2m avstand på kjøkkenet.
TG3 basert på lekkasje fra bad, dette er en eldre lekkasje og bjelkelag har sannsynligvis tatt skade av dette.

2.Etasje
Retninger er kontrollert, Over 10mm målt innenfor 2m avstand i stue.

3.Etasje
Retninger er kontrollert, over 20mm målt innenfor 2m avstand i stue

Loft
Retninger er kontrollert, Ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fuktskader i bjelkelag under bad i 1.etasje. Ved fuktsøk ble det registrert at gulv mot bad var fullstendig mettet med vann, kontroll kun utført via tilgjengelig luke i tak, omfanget er ikke kjent, basert på visuelle observasjoner gjelder det under hele badet, og trolig noe utover dette og.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Råteskadet treverk må skiftes.

I forbindelse med lekkasje fra bad i 1.etasje må deler av bjelkelaget skiftes basert på omfang og alder på skade.
Kostnad er for lokal utbedring i forbindelse med riving av rom under terreng og bad i 1.etasje.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er innredet som bolig, det er kun naturlig ventilering i underetasje i form av ventiler i tak.

Det er en lekkasje i taket under bad i 1.Etasje, soverom er fuktskadet, det er ukjent hvor stort skade omfanget er og om årsak er lekkasje fra bad over, eller på grunn av vannledninger.

Det er foretatt hullborring mot grunn fra soverom, da dette var eneste mulige sted for kontroll, resultat må derfor beregnes som usikkert, da det uansett er fuktskader i rommet på grunn av lekkasje over.

Hullboring ble utført lengst vekke fra skade i forbindelse med lekkasje over, det ble målt 24vekt% i treverket, noe som anses som over faresonen for dannelse av sopp og råte. Ved en vekt% på over 20% er det mulighet for vekst av sopp og råteskader.

Det ble registrert bruk av plast, samt forhudningspapp mot grunnmur, dette er ikke anbefalt oppbygning og vil holde på fuktigheten i veggen. Det ble og registrert synlig vann mot grunnmurspapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt 24vekt% i treverket, noe som anses som over faresonen for dannelse av sopp og råte. Ved en vekt% på over 20% er det mulighet for vekst av sopp og råteskader.

Det ble registrert bruk av plast, samt forhudningspapp mot grunnmur, dette er ikke anbefalt oppbygning og vil holde på fuktigheten i veggen. Det ble og registrert synlig vann mot grunnmurspapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegg mot grunn må fjernes og bygges opp på korrekt måte, samt skader som er oppstått i forbindelse med lekkasje fra bad 1.etasje. Videre kontroll må utføres for å kartlegge skade av både vannskade over, samt kontrollere videre konstruksjon mot terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av betong med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i nedre del av rekkverk er over 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Entredører

Brann og lyd dør type B30/DB35.

Tilstandsrapport

1.Etasje
Entredør fremstår i ok stand.

2.Etasje
Entredør av eldre type, tar noe i karm, B30.

3.Etasje
Entredør tar noe i karm og er treg å åpne/lukke.

Loft
Entredør fremstår i ok stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aktuelle dører bør justeres.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Bad loft.
Areal: 2,5m2.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med servant.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Opplegg for vaskemaskin.

Badet er renovert for ca 5år siden.
Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeidet.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon, noe lav takhøyde ved servant og toalett.

LOFT > BAD LOFT

TG 3 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke etablert vegg inn mot takkonstruksjon, det gjør at fuktig luft fra badet kan trekke inn i konstruksjonen.
Det er registrert at det kun er brukt 10mm våtromsplater rett på stenderverk, uten bakstøtte eller cc30cm. Det er da større risiko for at flis/fuger kan sprekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ferdigstilling av våtrom må utføres for å fjerne avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

4 mm fall målt 80 cm fra sluk.
4 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

Det er registrert for lite fall mot sluk i henhold til krav, krav er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 4mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sørg for jevnlig rensing av sluk, noe vann vil kunne ligge på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran arbeid.
Membranet er begynt å morkne i sluk, det er og tegn til at membran ikke er ført tilstrekkelig under klemming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold konstruksjon under oppsyn.

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, vekt% målt til 9%.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i konstruksjon, det er ikke anbefalt oppbygging ved bad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold under oppsyn, ingen tegn til fukt ved befaring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

Generell

Bad 3.Etasje.
Areal: 2,5m2.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Opplegg for vaskemaskin.

Alder på badet er ukjent, trolig tidlig 2000-tallet.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Badet har en del slitasje og er å regne som på slutten av forventet levetid. Badet fungerer slik det er i dag, men oppgradering bør påregnes på kort sikt.

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende er registrert:

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

Det er registrert spekker i flis, samt slitte flisefuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utbedring av overflater vil være naturlig i forbindelse med utbedring av membran arbeid.

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
14 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

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

Fall mot sluk er mindre enn krav krav er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt ca 10mm.

Overflater og fuger er slitt.
Manglende terskel /finish under dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ved utbedring av membran vil det være naturlig og utbedre overflater på gulv.

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

Det er registrert rift i membran over klemming, noe som kan føre til at vann kan komme inn på gal side av membranet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Pris estimat gjelder kun lokal utbedring, full renovering vil være mer kostbart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > BAD 3.ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

Generell

Bad 2.Etasje.
Areal: 2,5m2.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.

Tilstandsrapport

-Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke kjent når badet er fra, antatt 10-15år gammelt.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i ok stand med noe slitasje.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik utover normal slitasje, noe slitte fuger i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

20 mm fall målt 80 cm fra sluk.
26 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom under enkelte flis, flisefuger er slitt og det mangler silikonfuge langs dør. Det er og tegn til svertesopp i enkelte silikon fuger. Rørgjennomføring ved avløp under servant er ikke anbefalt løsning. Det er synlig membran rundt røret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med dette avviket, rengjør fuger og etabler fuger hvor det ikke er.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert synlige rifter i membran ved sluk. Det antas at membran har brukt opp forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes at sluket må skiftes innen nær fremtid, membranløsning vil da være naturlig å utbedre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft etablert i spalte under dør.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

Generell

Bad U.Etasje.
Areal: 4,2m2.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med servant.
-Toalett.
-Dusjkabinett.
-Opplegg for vaskemaskin.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Bad av eldre type, badet fungerer med dagens tilstand, plutselige avvik kan forventes. Det kan ikke utelukkes at deler av badet må rives i forbindelse med utbedring av lekkasje i tilhørende rom.

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og fremstår i ok stand i henhold til alder med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

5 mm fall målt 80 cm fra sluk.
7 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fall i henhold til krav på gulvet, krav for fall er 1:50 80cm fra sluk, det tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 5mm.
Fall på gulvet er eller tilnærmet flatt.

Overflater er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er montert tett dusjkabinett, noe som reduserer vannsøl. Det er og montert en hjelpesluk, vann vil renne mot sluk.

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke membran på vegg bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt bak dusjkabinett for å fjerne avvik. Rommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.
Inventar er av eldre type, men har ok funksjon, utskifting vil være naturlig på sikt og plutselige avvik kan forventes på eldre inventar.

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD U.ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot yttervegger.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Generell

Bad 1.Etasje.
Areal: 2,5m2.
Badet har fliser på gulv, vegger har malte vegger med strie, tak har malte himlingsplater.
Det er varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt oalett.
-Dusjkabinett.
-Opplegg for vaskemaskin.

Badet er av eldre type, alder er ukjent.

HELHETSVURDERING
Det er registrert vannskade i soverom i underetasje under badet. Ved kontroll via tilgjengelig luke i tak, ble det registrert 100vekt% i gulv mot bad, det vil si at det er fullstendig mettet med vann.

Badet må renoveres fullstendig for å utbedre lekkasje i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Det er synlig lekkasje i etasje under.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Pris estimat er lagt inn under punkt Generell. bad 1.Etasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN 3.ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 3.Etasje.
Areal: 6,3m2.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svellinger i kjøkkenskrog, ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > KJØKKEN 3.ETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vifte er av eldre type, funksjon ok.

2. ETASJE > KJØKKEN 2.ETASJE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 2.Etasje.
Areal: 6,5m2.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.

Kjøkkenet fremstår i ok stand, det mangler foringslist under kjøkkenet.
Stekeovn har estetisk skade.

2. ETASJE > KJØKKEN 2.ETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN U.ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken U.Etasje.
Areal: 20,4m2.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en del slitasje på skrog, benkeplate og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, men utbedring vil være naturlig.

UNDERETASJE > KJØKKEN U.ETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator er av eldre type, funksjon ok.

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1.Etasje.
Areal: 6,3m2.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje i kjøkkenskrog. Gulv på kjøkken er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator er av eldre type, funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

U.Etasje
Det er etablert rør i rør system for leilighet i underetasje.

1.Etasje
Vannrør av kobber og rør i rør.

2.Etasje
Vannrør av kobber og rør i rør.

3.Etasje
Vannrør av kobber og rør i rør.

Loft
Vannrør av type rør i rør.

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

Rørføringer er i hovedsak av eldre kobberør med lokale utskiftninger til rør i rør.
Med bakgrunn i alder på hovedrør og ukjent sammenkobling av nye og gamle rør kan det forventes at plutselige avvik kan forekomme.
Det er ikke montert rørskap for rør i rør system i 3.etasje.

Det kan ikke utelukkes at lekkasje ved bad i 1.etasje er på grunn av utettheter ved vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med bakgrunn i visuelle observasjoner anbefales det å utføre en kontroll av en autoriseret rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Alder på rør er ukjent, men av eldre type.

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

Det kan ikke utelukkes at vannskade fra bad i 1.etasje skyldes utettheter ved avløpsrør.

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

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Underetasje:
Det er naturlig ventilering via kanaler i bygget.

1.Etasje.
Det er naturlig ventilering via ventiler i vegg, elektrisk styrt avtrekk fra bad.

2.Etasje
Det er naturlig ventilering i form av spalte i vindu og veggventil, avtrekk via elektrisk vifte på bad.

3.Etasje
Det er naturlig ventilering i form av ventiler på vegg.

Loft
Det er naturlig ventilering via spalte i vindu.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik for underetasje: Manglende ventilering i alle rom. Avtrekk på kjøkken er trolig koblet på samme kanal, da det oppstår matlukt fra ventiler ved soverom.
Avvik for 2.Etasje: Det er ikke etablert tilluft i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

U.etasje.
120 liters varmtvannstank plassert på bad.
Tegn til varmgang ved kontakt.

1.Etasje
Ca 100 liters bereder plassert i kjøkkenskap. Bereder fra 2010. Vannstopper etabelert. Ikke mulig å kontrollere kontaktpunkt.

2.Etasje
Ca 100 liters bereder plassert i kjøkkenskap. Ikke tilkomst for inspeksjon. Ikke mulig å kontrollere kontaktpunkt.
Vann stopper etablert under kjøkkenskrog.

3.Etasje
Ca 120 liters bereder plassert i kjøkkenskap.
Bereder over 20år gammel. Ikke mulig å kontrollere kontaktpunkt.

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

Det er tegn til varmgang ved støpslel for bereder i under etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Støpsel må kotrolleres og skiftes.

TG 3 Elektrisk anlegg

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

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

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

Bygget har 5stk sikringskap med automatsikringer.
Inntakssikring plassert i U.etasje.

Det er og eget sikringskap i garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble totalrenovert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og informasjon anbefales det og utføre en utvidet el kontroll av hele el anlegget. Det elektriske anlegget er av eldre type. Takstmann har ikke kompetanse for å vurdere elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

TG3 settes med bakgrunn i at det ble registrert tegn til varmgang ved koblingspunkt for bereder i u.etasje og an det ble registrert løse ledninger ved befaring.
Det kan ikke utelukkes andre avvik.

Det mangler kursfortegnelse ved sikringskap loft.

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Kostnads estimat er for utføring av el kontroll samt mindre lokale utbedringer. Utbedring av eventuelle avvik ved en el kontroll vil medføre ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Drenering er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.
Ved visuelle observasjoner fra utsiden fremstår grunnmuren i ok stand i henhold til alder.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av alder og svekket drenering så må det forventes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Bygget ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig Garasje innredet med boder.
Bygget er bygget i betong med terrasse på taket.

Bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

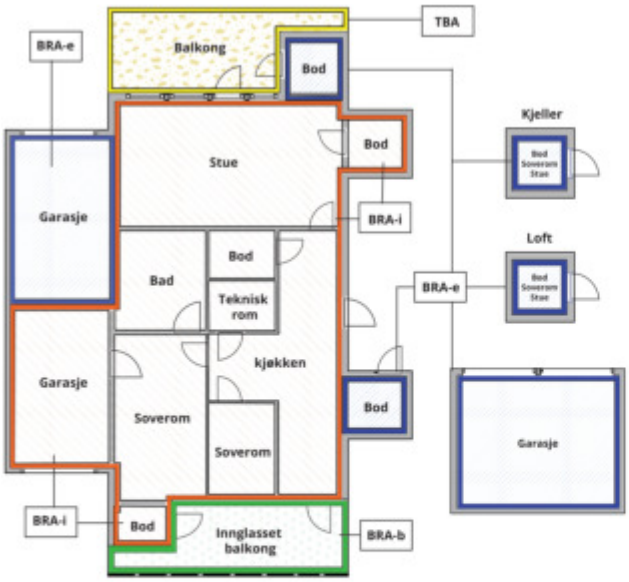
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	44			44			44
1.Etasje	49			49			49
2. Etasje	49			49			49
3. Etasje	49			49			49
Loft	22			22		9	31
SUM	**213**					**9**	**222**
SUM BRA	**213**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad U.Etasje, Kjøkken U.Etasje, Trapperom , Entré , Gang , Soverom		
1.Etasje	Bad 1.Etasje, Kjøkken 1.Etasje, Trapperom , Entré , Stue , Soverom		
2. Etasje	Bad 2.Etasje, Kjøkken 2.Etasje, Trapperom , Entré , Stue , Soverom		
3. Etasje	Bad 3.Etasje, Kjøkken 3.Etasje, Trapperom , Entré , Stue , Soverom		
Loft	Bad loft, Innredet loft , Bod , Bod 2, Trapperom		

Kommentar

U.Etasje, 44m2.
-Trapperom, 7, 2m2
Sokkel leilighet, 37,3m2:
Netto romareal:
-Entre, 3m2.
-Stue/kjøkken, 20,4m2.
-Gang, 1m2.
-Soverom, 5m2.(ikke godkjent rømning eller dagslys)
-Bad, 4,2m2.

1. Etasje, 48,6m2.
-Trapperom, 7,4m2.
Leilighet 1: 38,5m2.
Netto romareal.
-Entre, 2,7m2.
-Bad, 2,5m2
-Kjøkken, 6,3m2.
-Stue, 15,5m2.
-Soverom , 9,5m2.

2. Etasje, 48,7m2
-Trapperom, 7,4m2.
Leilighet 1: 38,6m2.
Netto romareal.
-Entre, 2,5m2.
-Bad, 2,5m2
-Kjøkken, 6,5m2.
-Stue, 15,7m2.
-Soverom , 9,6m2.

3.Etasje, 49,3m2.
-Trapperom, 7,4m2.
Leilighet 1: 39,8m2.
Netto romareal.
-Entre, 2,7m2.
-Bad, 2,5m2
-Kjøkken, 6,3m2.
-Stue, 16,3m2.
-Soverom , 10,4m2.

Loft, 22,1m2
-Trapperom, 1,1m2.
-Bod, 1,9m2 gulvareal (ikke målbart)
-Innredet loftsrom, 12,6m2.
-Bod, 2,5m2.
-Bad, 2,5m2.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.
Underetasje og loft er ikke byggemeldt/godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Yttertaket er skiftet i ca 2022, arbeid ble utført av Dahle Bygg AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er kun rømningsvei via trapp, ekstern rømningsvei er ikke etablert.
Det er avvik i henhold til rømningsvei og dagslys ved soverom i underetasje.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	30
SUM		**27**			**30**
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Tidligere garasje innredet som boder, areal totalt 27m2.
-Bod 1, 3,4m2.
-Bod 2, 3,3m2.
-Bod 3, 3,3m2.
-Bod 4, 3,2m2.
-Gang/oppbevaring, 14,6m2.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	210	3
Bod	0	0

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	563	0	0	252.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lien 8 G

Hjemmelshaver
Monas Vaskebyrå AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Generell informasjon om boligen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Boligen er kontrollert opp mot tidligere salg hvor det også er innhentet diverse informasjon om oppussing, oppgradering mm.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UC4418

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74240551

Selger 1 navn
Mona Sandal

Gateadresse
Lien 8G

Poststed	Postnr
Bergen	5057

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Monas Vaskebyrå AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP1315868.9.1

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

Beskrivelse: Lekkasje fra 1 etasje til underetasje

Document reference: 74240551

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i underetasje pga lekkasje fra 1. etasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut skifer med takstein

Arbeid utført av: Dahle Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i 3. etasje Leilighet i 2. etasje Leilighet i 1. etasje Leilighet i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240551

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i underetasje Bad og rom laget til i loftsetasjen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240551

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 74240551

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Sandal	578639133b7a579ee12e66975e2941ad8baa5382	06.12.2024 11:47:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240551

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

BEKYMRINGSMELDIN
G MOTTATT TAK

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

MONAS VASKEBYRÅ AS
Øvre Fyllingsveien 111
5146 FYLLINGSDALEN

Vår referanse: ULOV-2023/11286-2
Saksbehandler: Jostein Innvær Mjelstad
Dato: 02.05.2023

Eiendom	:	Gnr 158	Bnr 557
Tiltakets adresse	:	Lien 8A	

Bekymringsmelding mottatt

Vi har mottatt en melding fra Byantikvaren om tiltak som kan være igangsatt uten nødvendig tillatelse på deres bygg. Meldingen gjelder takomlegging fra skifer til betongstein.

Endring av takfasade kan være i strid med plan- og bygningsloven
Vi har vurdert henvendelsen og kommet frem til at forholdet kan være i strid med reglene om søknadsplikt i plan- og bygningsloven. Vi presiserer at dette er en vurdering ut fra informasjon/beskrivelsen i meldingen og etter foreløpig søk i vårt elektroniske arkiv.

Eiendommene i denne husrekken inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_3 Solheim i BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (KPA2018). Lien 8a-8g ble i sin tid oppført etter tegninger av arkitekt Henrik Halding 1931-1932.
Tiltak i hensynssone for bevaring av kulturmiljø som omfatter omlegging av taktekking fra skifer til andre materialer, er etter Byantikvarens vurdering søknadspliktige etter pbl. som fasadeendring.

I utgangspunktet er bytting av takstein ikke søknadspliktig så lenge ikke bygningens karakter endres, jf. pbl. § 20-5 bokstav f. I dette tilfellet er imidlertid vår vurdering at omlegging av takstein fra skifer til betongstein er søknadspliktig, jf. KPA2018 § 35-5, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav c.

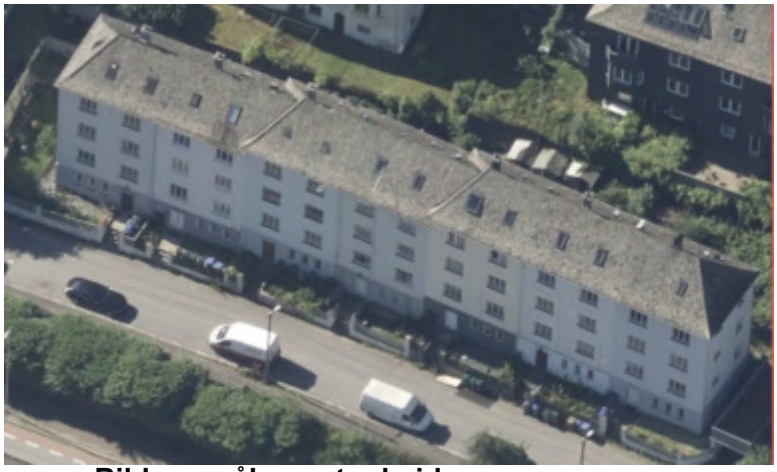
Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no



Flyfoto 2022



Bilde av påbegynt arbeid

Er du i tvil om hva som er godkjent på eiendommen din, kan du få opplysninger om egen eiendom på www.bergen.kommune.no/minside eller kontakte arkiv.byggesak@bergen.kommune.no

Regelverk som er brukt
Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven kap. 20 jf. pbl. § 20-1 1. ledd bokstav c.

Mener du at tiltaket er godkjent eller at det ikke er søknadspliktig?
Vi ber om at du sender oss opplysninger dersom du mener at tiltaket ikke er søknadspliktig, eller at det er gitt tillatelse på et tidligere tidspunkt. Du kan også sende inn redegjørelse om andre aktuelle opplysninger knyttet til tiltaket. Dokumentasjonen sender du til postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no eller til Plan- og bygningsetaten, Johannes Bruns gate 12, Postboks 7700, 5020 Bergen. Husk å merk henvendelsen med saksnummer.

Når kan du forvente å få tilbakemelding på innsendt dokumentasjon?
Vi vil sende svar på eventuelt innsendt dokumentasjon/redegjørelse når vi tar saken opp til behandling. For tiden har vi et stort antall saker til behandling, og sakene behandles i prioritert rekkefølge.

Hva er eiers ansvar i byggesaker?

Det er eiers ansvar å sørge for at reglene i plan- og bygningsloven er overholdt.

Mer informasjon

Her finner du mer informasjon om hva som er søknadspliktig, og fremgangsmåten for en slik søknad:

Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no
Bergen kommune: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/bygging/

Om taktekking generelt, og i hensynssoner spesielt:
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/istandsetting-og-vedlikehold/skal-du-ta-et-tak

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40808520 eller på e-post Jostein.Mjelstad@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2023/11286.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Jostein Mjelstad
Saksbehandler

Veronica Fosse
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

VIKTIG INFO

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

MONAS VASKEBYRÅ AS
Øvre Fyllingsveien 111
5146 FYLLINGSDALEN

Vår referanse: ULOV-2024/15796-5
Saksbehandler: Marie Hesjedal
Dato: 20.11.2024

Eiendom	:	Gnr 158	Bnr 563
Tiltakets adresse	:	Lien 8G	

Varsel om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt

Vi har registrert søknadspliktig bruksendringer og boenheter på eiendommen som er utført uten tillatelse.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig at det kan bli vedtatt tvangsmulkt dersom forholdet ikke blir rettet opp.

Beskrivelse av forhold i strid med plan- og bygningsloven
Monas Vaskebyrå AS eier eiendommen og er derfor ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) følges.

I vårt arkiv viser godkjente tegninger fra 1931 at bygget består av 5 etasjer: 3 hovedetasjer, kjeller og loft. 1. til 3. etasje er fordelt på to boenheter, mens kjeller og loft er felles for de to boenhetene. Kjeller er godkjent som vaske hus, koksrom, boder og gang, loftet er godkjent som tørkeloft, rullerom, bod og kott, og 2. etasje er delt i to hvor den ene del består av entre, wc, stue og alkove som tilhører leiligheten i første etasje, mens den andre del skal bestå av stue som tilhører tredje etasje.

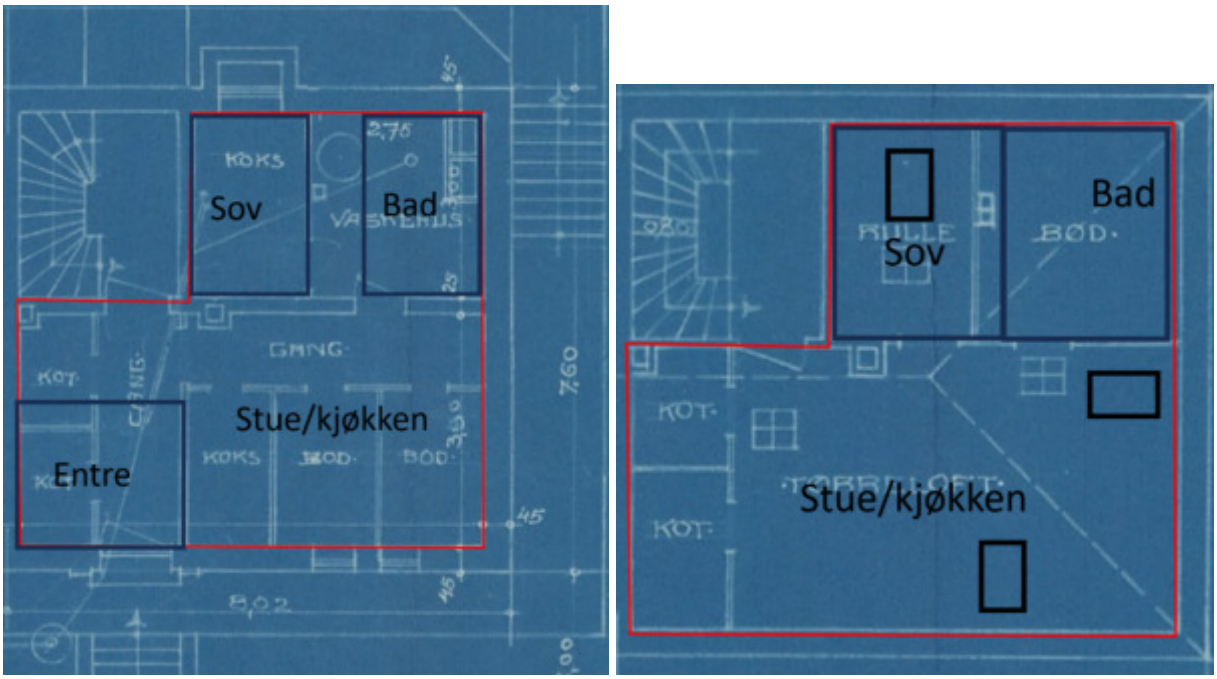
Ved befaringen 18. november 2024 ble det konstatert at bygget nå er oppdelt i 5 boenheter, én i hver etasje. Kjelleren er bygget om til en egen boenhet med egen inngang, uten gjennomgang til resten av bygget. De øvrige leilighetene har inngang fra felles trappegang.

Kjellerleiligheten består av entre, stue med kjøkken, bad og et soverom. På befaringstidspunktet var det tiltenkte soverommet så ødelagt av lekkasje og fullt av mugg at beboeren hadde stengt av rommet og flyttet madrassen inn på stuen. Soverommet har et lite vindu som går ut i en lysgrav.

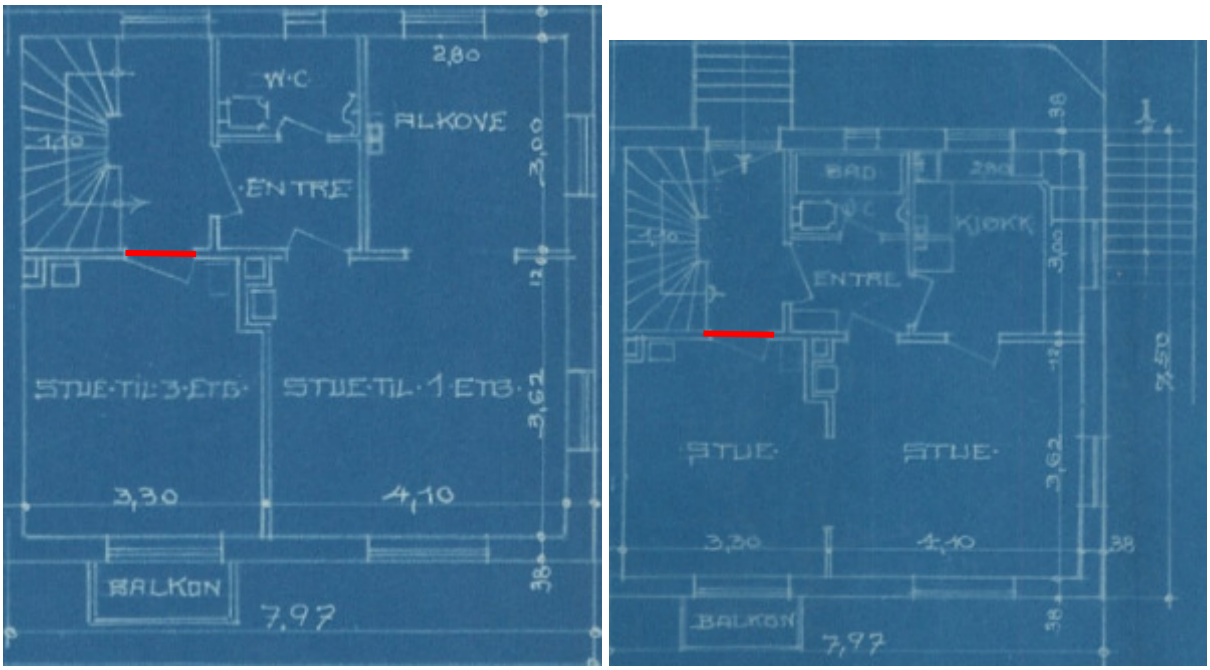
Det ble besluttet at det ikke var nødvendig å gå inn i leilighetene i 1-3 etasje, da alle etasjene er godkjent til beboelse. Hjemmelshavers representant bekreftet at hver etasje besto av en

egen boenhet, og at alle var i bruk. I alle de tre etasjene var det stengt av en gjennomgang til fellestrappen, slik at det kun var en inngangsdør mellom trappegangen og leilighetene.

På loftet var det også opprettet en egen boenhet bestående av stue med kjøkken, soverom og bad. Det var satt inn 3 takvinduer. Leiligheten på loftet var ikke i bruk på befaringstidspunktet.



Figur 1: Godkjente tegninger fra 1931 med ca. inntegning av dagens planløsning og bruk. Kjeller til venstre og loft til høyre.



Figur 2: Godkjente tegninger fra 1931 av 2. etasje (venstre), og 1. og . etasje (høyre). Døren som er avstengt i alle etasjer er markert med rødt.



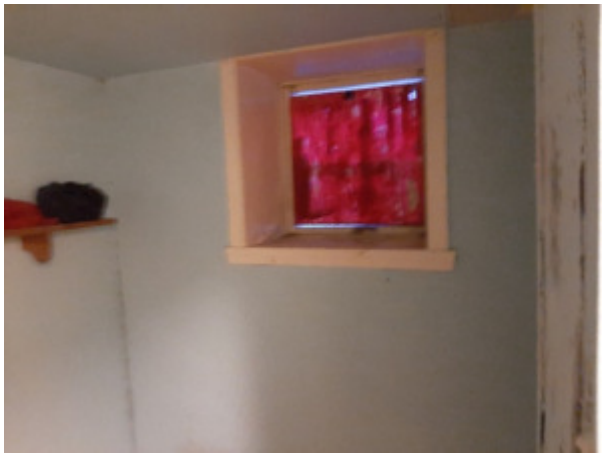
Stue/gang/entre



Kjøkken



Stue m/seng



Soverom



Bad



Vindu til soverom

Figur 3: Bilder av leilighet i kjeller



1. etasje



2. etasje



3. etasje



Loft

Figur 4: Bilder av trappegang med avstengte dører i 1.-3. etasje og inngangsdør på loft.



Figur 5: Takvindu i stue på loft


Kjøkken


Stue m/ takvindu


Bad


Soverom m/takvindu

Figur 6: Bilder fra leilighet på loft

Bruksendring

Varig eller tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig. Det følger av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d.

Byggesaksforskriften § 2-1 presiserer at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom: «c) tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt».

Et tiltak som er oppført til et bestemt formål kan ikke tas i bruk til et annet formål uten søknad og godkjenning.

I vurderingen av om det har skjedd en søknadspliktig bruksendring legges det vekt på om den nye bruken stiller andre krav til bygget, dets omgivelser eller har betydning for naboer eller samfunnsmessige interesser.

I denne vurderingen vil allerede gjennomførte fysiske endringer, som f.eks. innsettelse av vinduer, vegger eller kjøkken/bad, også kunne ha betydning. Dette selv om endringene i seg selv ikke er søknadspliktige etter andre bestemmelser. Det betyr at slike tiltak kan kreves tilbakeført selv om de ikke er søknadspliktig, dersom de tilrettelegger for en bruksendring.

I vårt arkiv viser godkjente tegninger fra 1931 at kjelleren er godkjent som vaske hus, koksrom, boder og gang, og loftet er godkjent som tørkeloft, rullerom, bod og kott. Arealene i

kjeller benyttes i dag som entre, stue/soverom/kjøkken og bad, og arealene på loftet benyttes som stue/kjøkken, soverom og bad. Entre, stue, soverom, bad og kjøkken er hoveddel, mens vaskehus, koksrom, boder, gang, tørkeloft, rullerom, kott og gang mellom disse er tilleggsdel.

Bruken av loft og kjeller til beboelse er derfor søknadspliktig.

Dere har ikke søkt om bruksendring av kjeller og loft, og har derfor et ulovlig forhold på eiendommen.

Boenhet
Oppdeling av bruksenheter i boliger er søknadspliktig. Det følger av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav g.

Byggesaksforskriften § 2-2 presiserer hva som regnes som søknadspliktig oppdeling av boenheter i bolig. Søknadsplikten er knyttet til fysiske endringer i bygningen, og oppstår når enhetene:

a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
b) har egen inngang og
c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Både boenhetene på loft, i 2. etasje og kjeller oppfyller disse kriteriene og oppdelingen er dermed søknadspliktig.

Dere har ikke søkt oppdeling av bruksenheter, og har derfor et ulovlig forhold på eiendommen.

Innsatt takvindu uten å søke:
Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c) at fasadeendring er søknadspliktig. Innsetting av takvinduer er en fasadeendring. Dere har ikke søkt om innsetting av takvinduer, og har derfor et ulovlig forhold på eiendommen.

Hvordan kan dere unngå tvangsmulkt?
Retter dere opp det ulovlige forholdet unngås tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

Bruken av kjelleren til beboelse og 2. etasje til egen boenhet må opphøre snarest og senest **innen 21. mars 2025**. Det må sendes inn skriftlig bekreftelse innen 21. mars 2025 på at bruken er opphørt. Kjelleren må ikke tas i bruk til beboelse og 2. etasje til egen boenhet før det eventuelt blir gitt en tillatelse til dette. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at heller ikke loftet må tas i bruk før det evt. foreligger en tillatelse til dette.

Loft og kjeller må tilbakeføres innen **21. mars 2025.**

På badet skal wc, dusj og vask fjernes og vann og avløp skal plomberes.

På kjøkken skal kjøleskap, vifte, vask, komfyr og oppvaskmaskin fjernes, vann og avløp skal plomberes og kjøkkenskap skal fjernes.

2.etasje må tilbakeføres slik at den igjen fordeles mellom leilighetene i 1. og 3. etasje, i samsvar med tegninger fra 1931, innen **21. mars 2025.**

Takvinduene må fjernes innen **21. mars 2025.**

Vi skal underrettes skriftlig med bilder av utført retting når arbeidet er gjort.

Dere har rett til å gi uttalelse
Send oss en redegjørelse dersom dere har opplysninger om saken vi ikke er kjent med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringen. Frist for uttalelse er **4 uker** fra brevets dato.

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg. Fristen i vedtaket vil være den samme som i dette varselet.

Tiltakene kan omsøkes
Dere, sammen med en ansvarlig søker (fagperson), kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen 21. mars 2025**.** Om dere trenger hjelp av en ansvarlig søker, er avhengig av hvilke arbeid som er utført.

Dersom søknaden tas til behandling, venter vi med å følge opp vårt pålegg om retting inntil søknaden er ferdig behandlet. Dersom søknaden ikke inkluderer alle tiltakene, gjelder fristen som varslet for øvrige tiltak.

Blir søknaden avvist gjelder fristen som blir gitt i varslet pålegg.

Godkjennes søknaden avsluttes ikke ulovlighetsoppfølgingen før det er gitt brukstillatelse/ferdigattest.

Bruken av kjeller og loft, og 2. etasje som egen boenhet må opphøre innen fristen **selv om** det sendes inn søknad.

Loft, kjeller og 2. etasje skal tilbakeføres og takvinduene fjernes dersom søknaden blir avvist eller avslått.

Hva skjer hvis dere ikke retter det ulovlige forholdet?
Dersom vi ikke mottar nye opplysninger som gir grunnlag for å avslutte saken helt eller delvis, vil det bli fattet vedtak i saken om 4 uker.

Det vil bli gitt samme frist for retting og opphør av bruk i vedtaket. Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen de fristene som er satt, vil dere bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fattet følgende vedtak om tvangsmulkt:

Engangsmulkt på **kr 150.000,-** blir ilagt den **22. mars 2025** dersom ikke den ulovlige bruken av kjelleren til egen boenhet opphører innen fristen. I det tilfellet det gjøres endringer i kjelleren slik at den ikke lenger oppfyller kravene for å være en egen boenhet reduseres beløpet til kr 100.000,-. Det er da tale om en bruksendring av arealene.

Engangsmulkt på **kr 150.000,-** blir ilagt den **22. mars 2025** dersom ikke den ulovlige bruken av 2. etasje til egen boenhet opphører innen fristen.

Løpende tvangsmulkt på **kr 5000,- pr. dag** blir ilagt fra og med den **22. mars 2025** dersom ikke den ulovlige bruken av kjelleren til egen boenhet opphører innen fristen. I det tilfellet det gjøres endringer i kjelleren slik at den ikke lenger oppfyller kravene for å være en egen boenhet reduseres beløpet til kr 3000,- pr dag. Det er da tale om en bruksendring av arealene.

Løpende tvangsmulkt på **kr 1500,- pr. dag** blir ilagt fra og med den **22. mars 2025** dersom ikke den ulovlige bruken av 2. etasje til egen boenhet opphører innen fristen.

Løpende dagmulkt på **kr 4500,-** fra og med **22. mars 2025** dersom kjeller, 2. etasje og loft ikke er rettet innen fristen. Beløpet er fordelt med 1500,- pr. dag pr. etasje.

Løpende dagmulkt på **kr 1500,-** fra og med **22. mars 2025** dersom takvinduene ikke er fjernet innen fristen.

Hvordan søke om tillatelse?
Her finner dere mer informasjon om hva som er søknadspliktig og hvordan man søker:

Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no

Bergen kommune: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/bygging/

Kundesenteret vårt gir også generell veiledning i spørsmål om byggesaker. Kundesenteret kan kontaktes på telefon 55 56 63 10 eller ved oppmøte i kundesenterets lokaler i Johannes Bruns gate 12.

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?
Den som eier en eiendom, er ansvarlig for at alle endringer som er utført på eiendommen er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og gitte tillatelser. Det betyr at nåværende eier er ansvarlig, selv om det er tidligere eier som har utført arbeidene.

Regelverk som er brukt

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf.§ 20-1, første ledd, bokstav c), d) og g), og SAK 10 § 2-1 og 2-2.
- Vår rett til å gi pålegg og tvangsmulkt slås fast i pbl. § 32-3 første ledd og pbl. § 32-5.
- Vår plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak slås fast i pbl. § 32-2.
- Vår rett til å gi pålegg og tvangsmulkt slås fast i pbl. § 32-3 første ledd og pbl. § 32-5.
- Vår plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak slås fast i pbl. § 32-2.

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

Følg saken på saksinnsyn

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside: www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40810358 eller på e-post Marie.Hesjedal@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2024/15796.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marie Hesjedal
Saksbehandler

Ida Børve
Saksbehandler

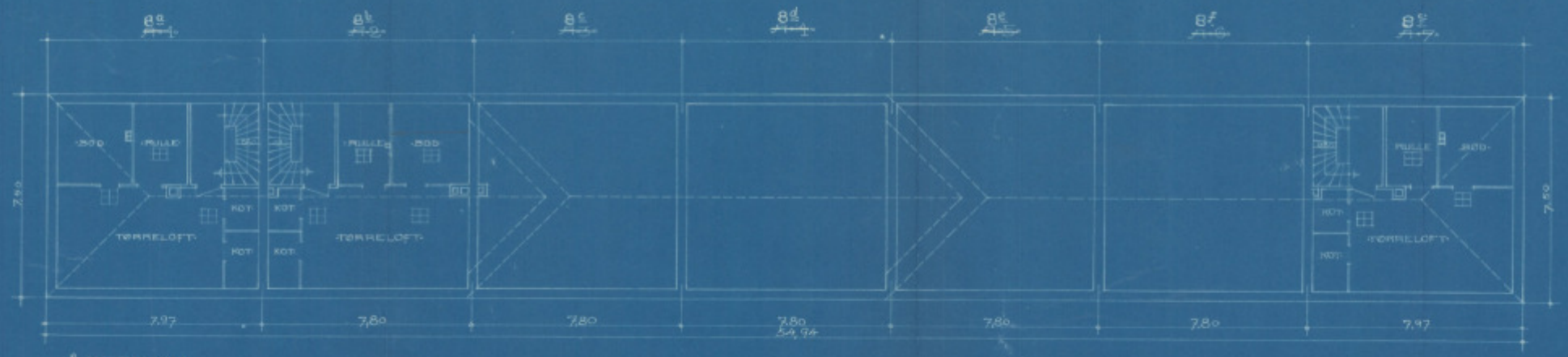
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Byggmester-Skaar AS Postboks 37 5113 TERTNES

TEGNINGER 1931

LIEN 22 ~~BLOCK A~~ 8a-8g.

Bl. 4



LOFTSPLAN

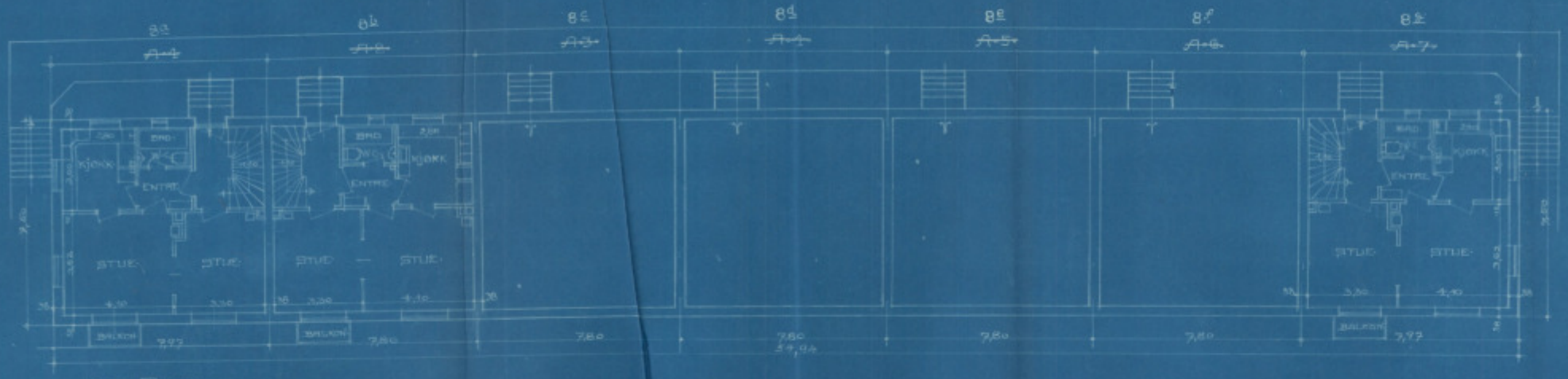
M 1:100

BERGEN 20-4-1934

H. HALDING ARK.

LIEN 22 ~~BLOKK~~ 8a-8g.

Bl. 3.



1ste Etage.

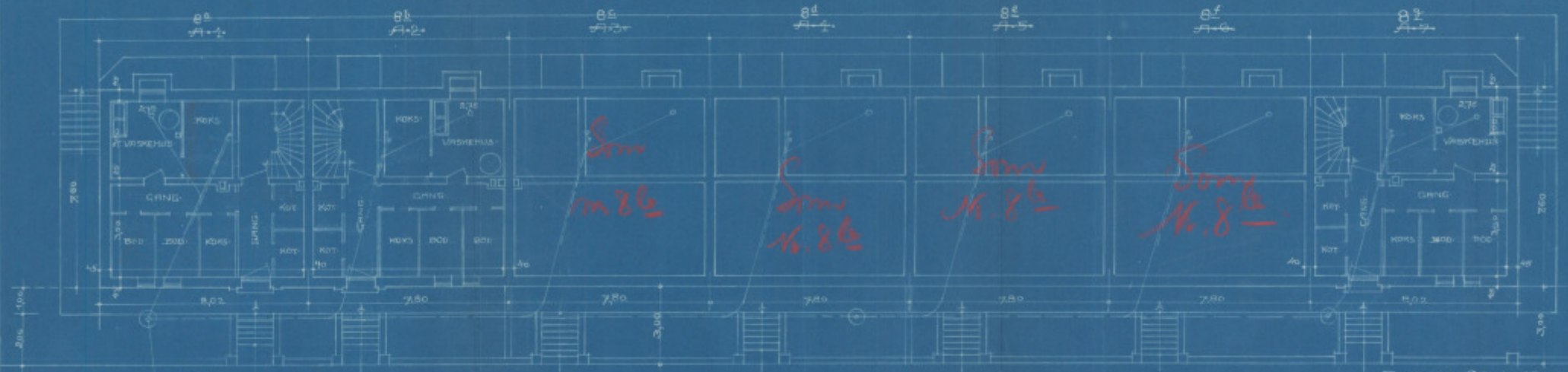
M. 1:100

Bergen 20.4.1931.

H. Halding. Arkt.

·Bl. 2·

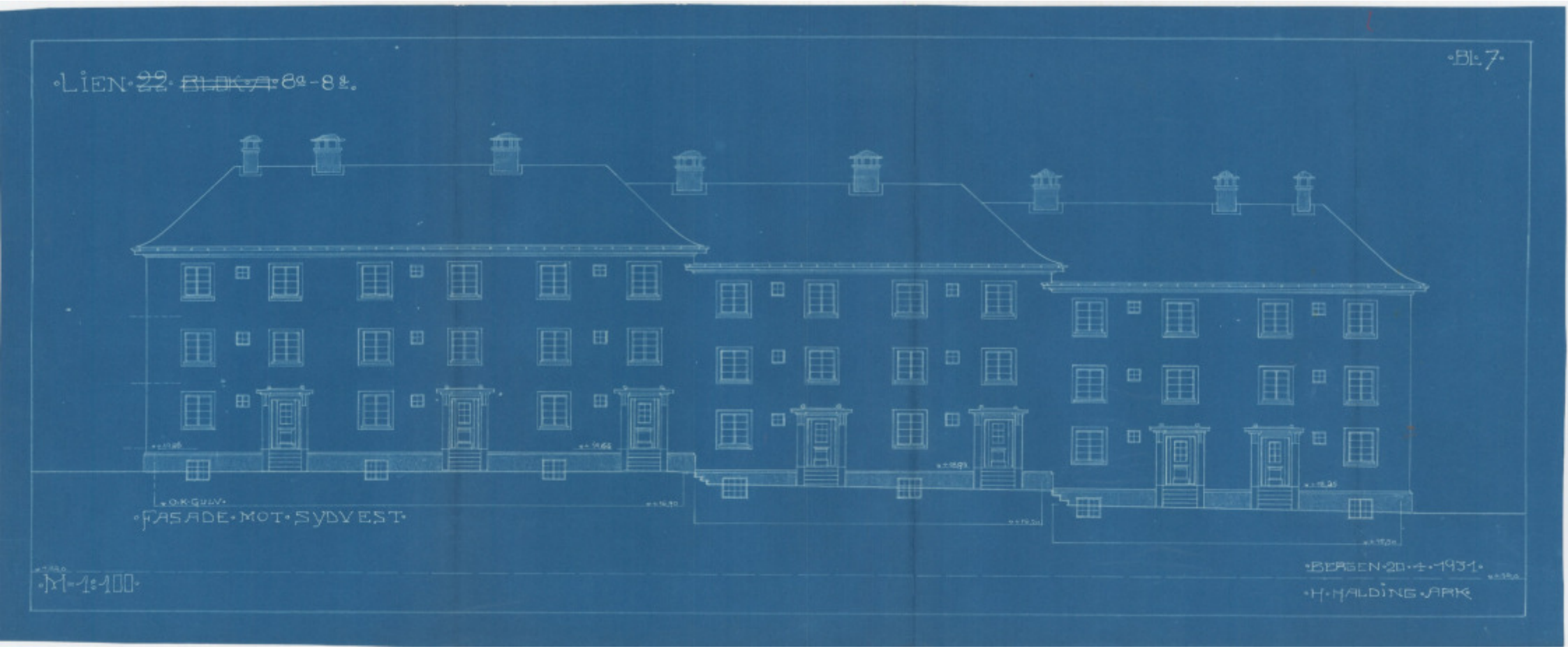
·LIEN·22· ~~BLOK 9~~ 8ª - 8ᵍ.

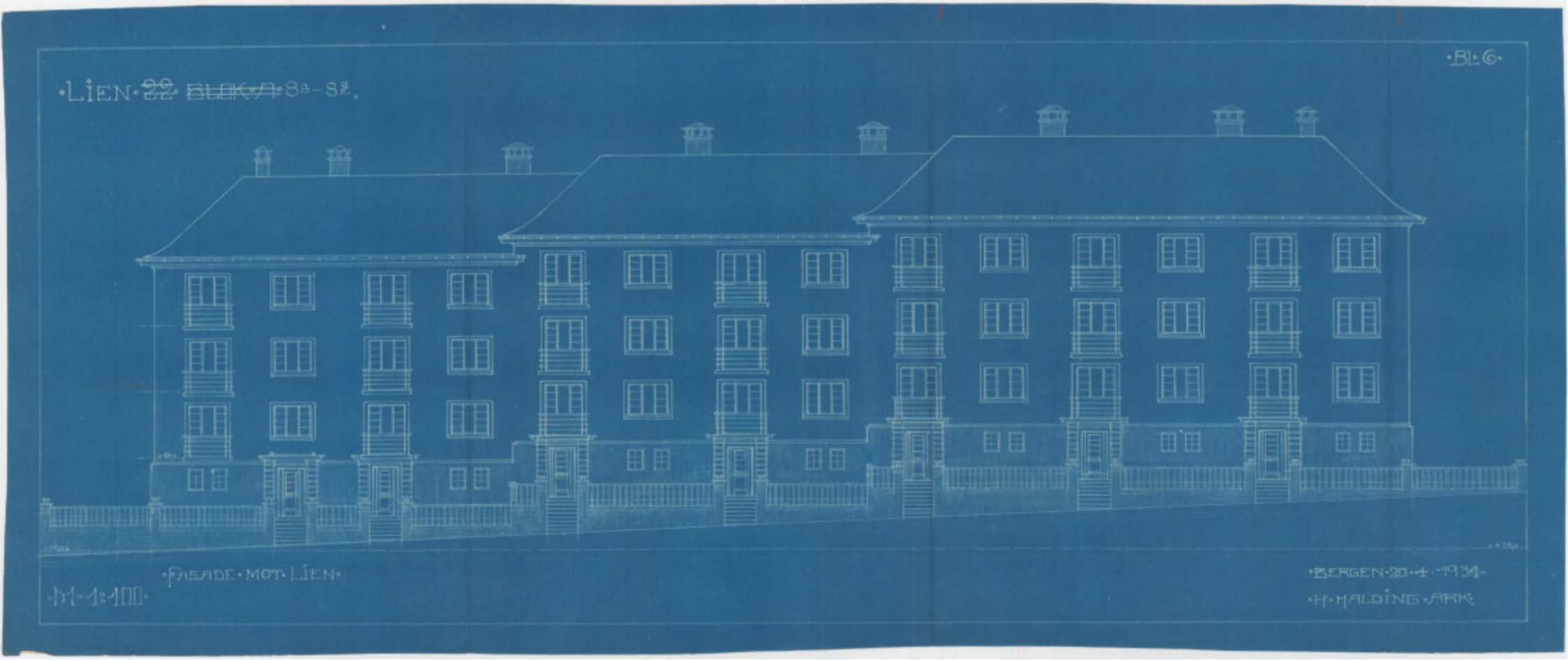


·M=1:100·

·KJELLER·

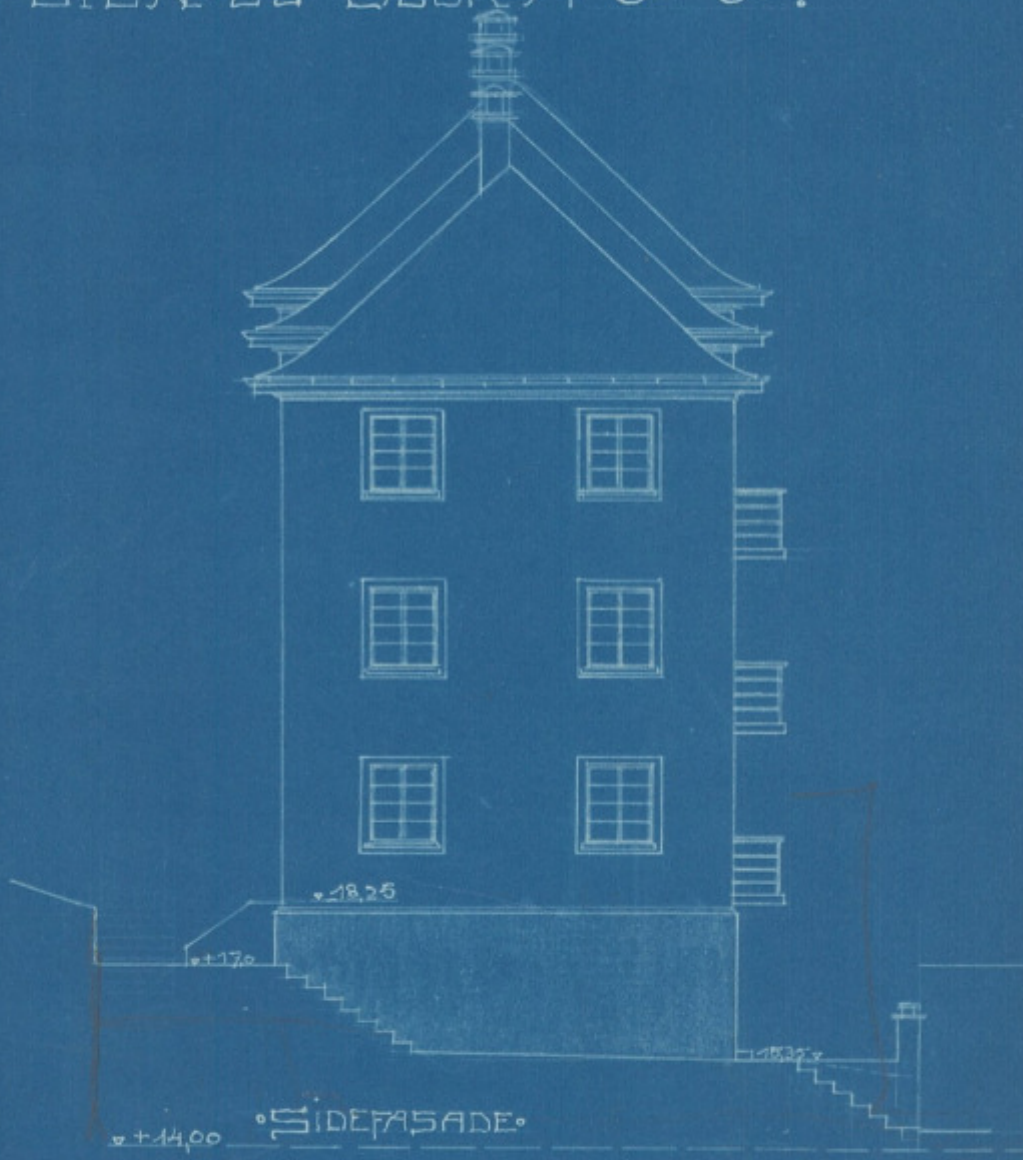
·BERGEN·20·4·1931·
·H·HALDING· ARK·


LIEN 22 BLOK 1 8a-8k.
BL 7
O.K.GULV
FASADE MOT SYDVEST
M 1:100
BERGEN 20 / 1 1931
H. HALDING ARK

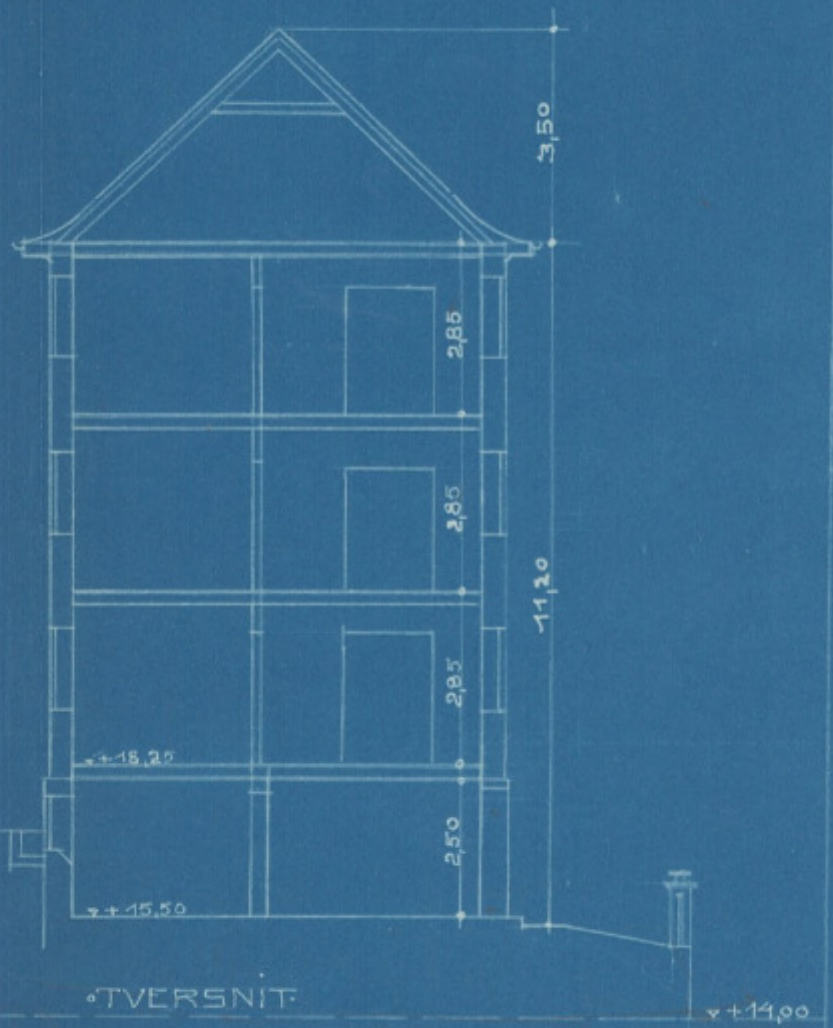

·LIEN· ~~22~~ ~~BLK A~~ 8a - 8g.
·Bl. 6·
·FASADE · MOT · LIEN·
·M · 1:100·
·BERGEN·20·4·1931·
·H·HALDING JARK·

°LIEN° ~~22° BLOK A~~ °8ª-8ª.

°Bl.5°



°SIDEFASADE°



°TVERSNIT°

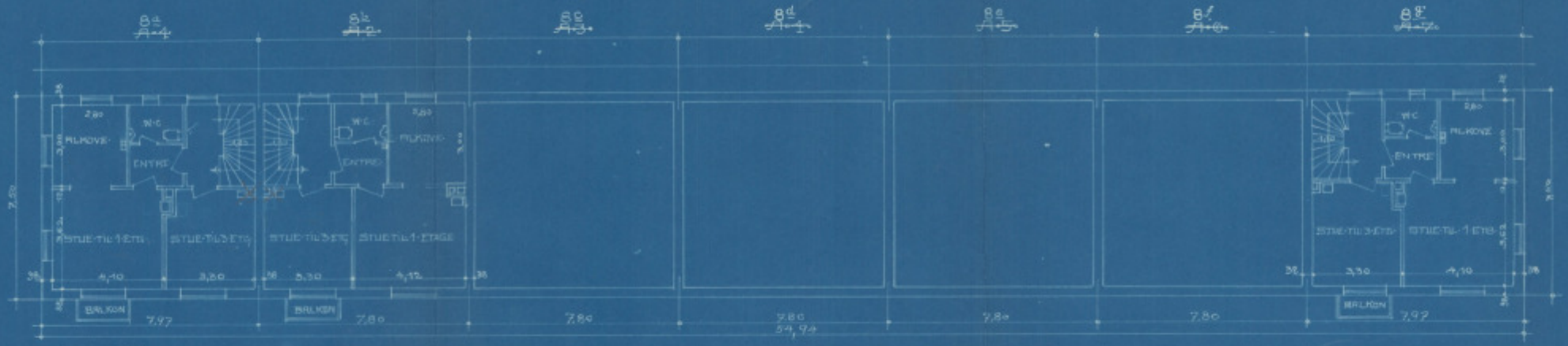
°M=1:100°

°BERGEN·20·4·1931°

°H·HALDING·ARK°

•LIEN•~~22~~• ~~BLOK A~~ 8a - 8f.

•Bl.3a.



2DEN ETAGE.

•M=1:100•

•BERGEN•20•1•1931•

•H•HALDING• ARK.

·LIEN·8ª-8ª.

·Bl.6·



·FASADE·MOT·LIEN·

·M·1:100·

·BERGEN·20·4·1931·

·M·HALDINE·ARK·

·LIEN·8ª-8g.

·Bl.6·



·M·1:100·

·FASADE·MOT·LIEN·

·BERGEN·20·4·1931·

·M·HALDINS·ARK·

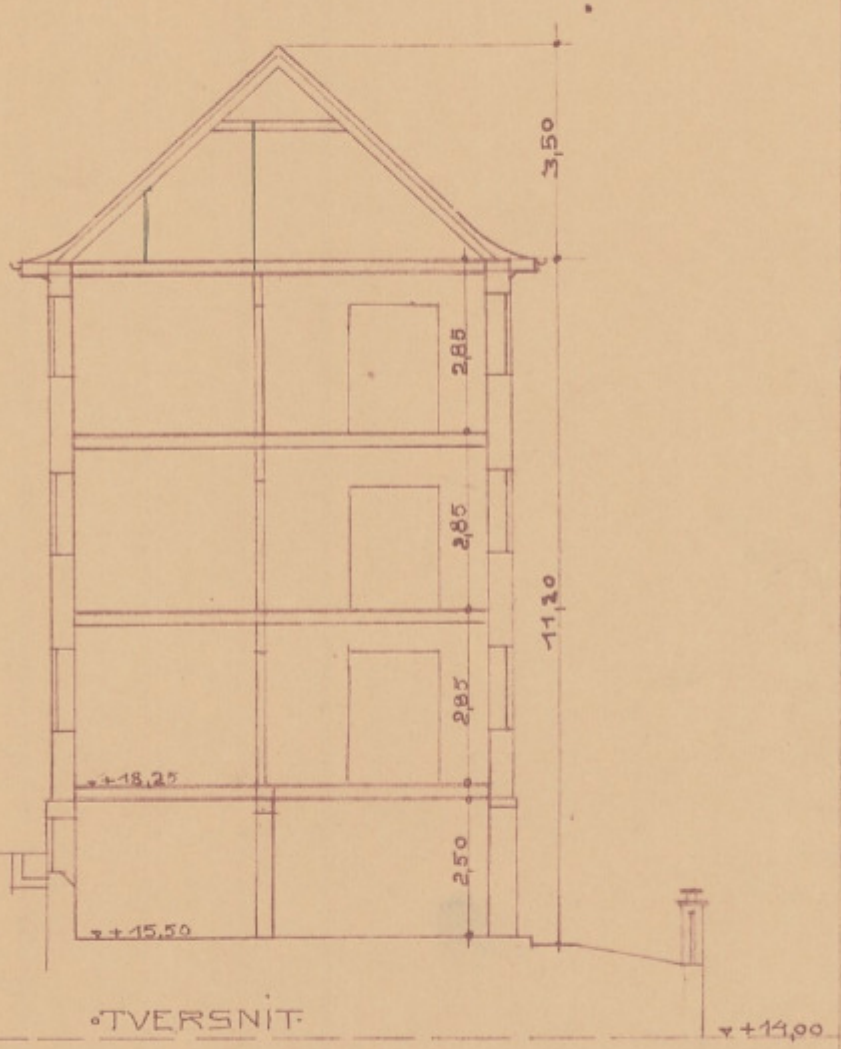
MOTTAT
21. OCT. 1932

•BL.5•

•LIEN• ~~22• BLOK•A~~ •8a-8g.



•SIDEFASADE•



•TVERSNIT•

•M=1:100•

•BERGEN•20•4•1931•

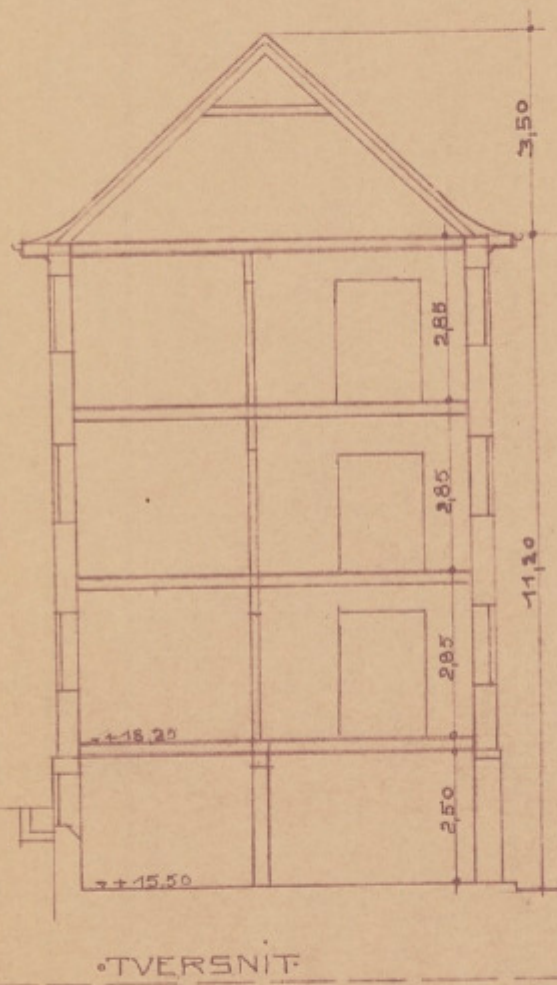
•H•HALDING•ARK•

·BL·5·

·LIEN· ~~22· BLOK A~~ · 8ª-8ª.



·SIDEFASADE·



·TVERSNIT·

+14,00 +14,00

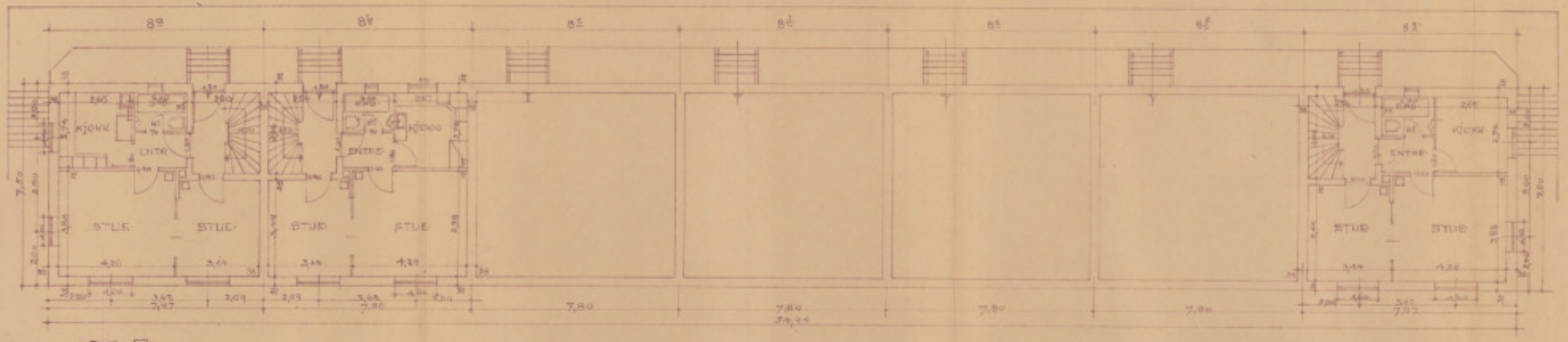
·M=1:100·

·BERGEN·20·4·1931·

·H·HALDING - ARK·

·LIEN·8ª-8ª.

·Bl.3·



1·2·3·ETAGE·

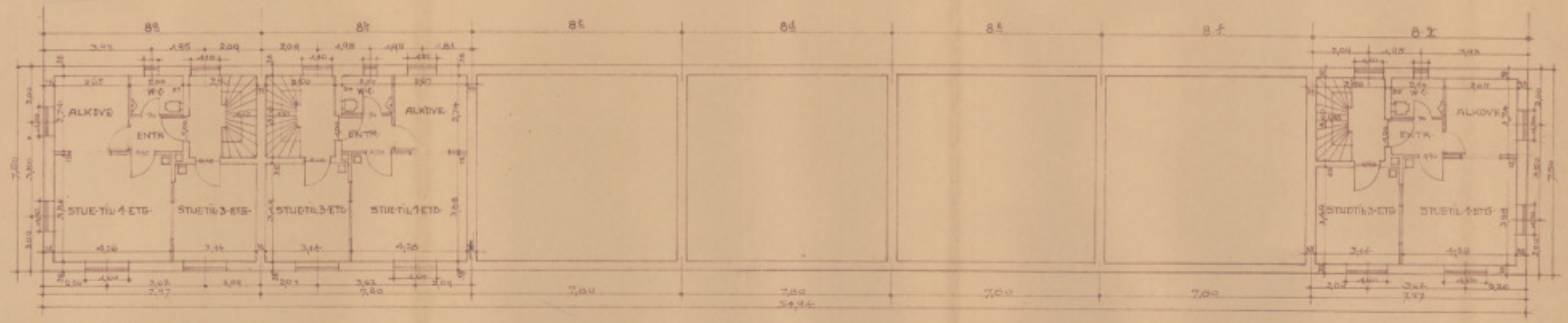
M=1:100·

·BERGEN·20·4·1931·

·H·HALDING· ARK.

·LIEN·8a-8g.

·Bl.3a.



2DEN ETAGE.

·M=1:100·

·BERGEN·20·4·1931·

·H·HALDINS· ARK.

BYGGESØKNAD 1931

Anm. nr. 154
B. J. nr. 353
1931

Bergens Tidende Aarstad avd. 18 42 Indgaaet
498 / 1931.
JM 0505 /31 VANN- OG KLOAKVESEN
Bygningsrådet. J. nr. 1041/31
I henhold til den NYE LOV med forskrifter & vedtekter.
T. f. B. U. Inf. 137/31

Bygningsanmeldelse.

Bergens bygningskommission har under 13/5 1908 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning, samt større reparationer, vedtat dette skema, der av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.oo. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærret og datert samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til

Bygningsinspektøren i Bergen. 131

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

eiendommen nr. 8^a, 8^b, 8^c, 8^d, 8^e, 8^f, 8^g Lien.

§ 29. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag 8 blad tegninger.
Situationsplan 1: 200, grunnplaner, snit og fasader 1:100.

§ 33 og 38. Ydervægge og etageantal Yttervægge av 1½ stens hulmur.
3/ fulle etager og kjeller i henhold til Byplanrådets beslutning, efterat bygningsanmeldelse i 2 etager var innsendt d.18-12- 1931.

§ 33 og 38. Indre vægge Skillevægge mellem husene 1½ sten, Innvendig bjelkebærende vægge i etagerne utmuret bindingdverk, i kjeller 25 cm.mur. Skillevægge i etagerne forøvrig av træ med gypsum-board - plater beklædning paa begge sider. I kjeller panelvægge av træ.for boder m.m.

§ 34 og 39. Bygningens høide mot Lien 11,40 m.til o.k. hovedgesins.
Paa Hovedinnganssiden 10,oo m.

§ 35 og 40. Avstand fra nabo 5,00 m.

§ 36 og 39. Arke, taarne, o. a. opbyg ingen.

§ 41 og 42. Avledning av vand til off. kloak.

§ 43.	Gaardsplads mindst 4 m. utstrækning	m.²		Tidligere bebyggelse	m.²
	Desuten ubebygget	„		Projektert —„—	„
	Samlet ubebygget areal	m.²		Samlet bebygget areal	m.²
				Eiendommens samlede	m.²

§ 44. Fundament, grundmur og isolation Fundamenter graasten, grunnmur beton. 0,45 m.tyk. utvendig. Isolation cementmørtel, asfaltpap og gudron .

§ 45. Beboelsesrums høide, areal, lysflade Beboelsesrummenes lyshøide 2,60 m. Lysflate for vinduer og areal i henhold til bygningsloven.

§ 34 og 45. Beboelsesrum paa loftet ingen.

§ 46. Beboelsesrum i kjelder ingen.

§ 47. Indkjørsel, vindu og døre ingen innkjørsel. Vinduer og døre av træ. Paa loftet jernvinduer med ildsikkert traadglas. Likedan faar Entredøre ut til trappen ildsikkert traadglasfyllinger.

§ 48. Lysgaarde, heiseanlæg ingen.

§ 49. Trappeanlæg .Innvendig trappe i jernbeton fra kjeller til loft. Loftstrappen 0,80 m. bred. Etagetrappen 1,10 m. bred. Der blir 2 inngangsdøre til hvert hus. Den ene fra Lien gjennem kjelderen, den 2den fra baksiden direkt til 1 ste etages gulv i forbindelse med trappen. Utv. trapper av cementbeton.

§ 51—54. Takkonstruktion av træ med skiferbelegg av mørk farve og rektangulær form. I 2,50 m. avstand fra brandgavlen blir taket underklædt med Gypsum plater.

§ 55. Altaner, karnap o. a. fremspring 3 balkoner for hvert hus i jernbeton med rekverk av jern.

§ 57. Skure ingen.

§ 59. Særskilte konstruktioner ingen.
Alle take i beboelsesrum blir underpudset paa splitklædning med rørvæv og netting. Alleindvendige vægge blir likedan pusset med undtagelse av de, som faar gypsum board plater.

§ 58, 60 og 77—79. Bygningens anvendelse Der blir 2 leiligheter i hvert hus, saa - dan at 1 ste etage faar et værelse med alkove i 2 den etage tilh. denne leilighet, medens 3 etages leilighet faar det andet rum i 2den etage tillagt sin leilighet.

§ 65—69. Røkpiper 14 røkpiper.

Arealberegning.

for 7 hus - Lien 8^a - 8^g.

	Hele arealet.	Proj. bebygget.	Ubebygget areal.
Hus 8^a.	218,00 m^2.	60,00 m^2.	158.00 m^2.
" 8^b.	127,00 "	58,50 "	68,50 "
" 8^c.	131,00 "	58,50 "	72,40 "
" 8^d.	136,00 "	58,50 "	77,50 "
" 8^e.	140,00 "	58,50 "	81,50 "
" 8^f.	145,00 "	58,50 "	86,50 "
" 8^g.	253,00 "	60,00 "	193,00 "

§ 70 og 71. Ildsteder § 76 røkrør 42 ildsteder i etagerne.

§ 72—75. Dampkjedler og centralopvarmning ingen.

§ 83 og 85. Gulvkonstruktion trækbjelker med innskud i henhold til bygningsloven.

§ 84. Isolation av jernkonstruktioner med cementbeton.

§ 61. Privet og stalde o. l. kloset 1 vann i hver etage for hvert hus; desuten faar hver leilighet 1 bad.

§ 12—15. Gateline, sokkel, resalit sokkel.

§ 50. Utvendige trapper, lyskanaler av cementbeton, som vist paa tegningen.

§ 62—64. Hjørnebræk, rækverk Rekverk av træspiler mellem støpte pillarer mot Lien.

Desuten bemerkes: Eier av Lien Nr. 6 b. samt Raadmannen f. Bygningsvesenet blev varslet. Det bemerkes at denne anmeldelse er basert paa samme grunnflate, som den tidligere. Kartforretning er avholdt og maalebrevene foreligger.

Det attesteres, at vedkommende naboer har erholdt den paabudne underretning om arbeidet (bgl. § 29—5).

Bergen 1 juni 1931

Malvin Smørdal
for Bygherrene.

Henrik Halding
Ansvarlig bygmester.
Arkitekt.

HENRIK HALDING
ARKITEKT
MEDLEM AV N. A. L.
TELEFON 2076

MOTTAT
21. OCT. 1932
BYGNINGSINSP.

SVERRESGATE 16

BERGEN D. 21 - 10 - 1932.

Hr. bygningsinspektør Tschudi,

Bergen.

Vedr: Lien 8 a - 8 g.

I henhold til stedfundne konferanse med Tilsynskomiteen's formann, hr. ark. Grieg,, anmoder jeg om at faa bibeholde de omtalte vinduer (a.) som vist paa vedlagte tegninger, idet anbringelsen av disse beror paa en misforstaaelse. Dette gjelder begge gavler.

Ærbødigst

Henrik Halding

Et eksepl.

Anm. nr.
B. J. nr.

MOTTAT
24 DEC. 1932
BYGNINGSINSP.

Tilleggs-

Byggeanmeldelse.

Dette skema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skur o. l. Det indleveres med bilag i 2 eksemplarer. Anmeldelsen skal indeholde en nøiagtig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovlighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa lett kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være signert.

Arbeidet maa ikke paabegyndes før approberet anmeldelse foreligger.

Varsling indsendes til bygningsinspektøren efterhvert som arbeidet skrider frem.

Til
Bygningsinspektøren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført efter nedenstaaende beskrivelse og vedlagte tegninger paa

Lien eiendom nr. 8a - 89

Som bilag følger: 2 blad grunnplaner M = 1:100.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Bergen den 22 december 1932.

for Samlige
Bygherre.

Henrik Halding
Anmelder.
arkitekt.

Ansvarshavende.

Carl Fridhem

Beskrivelse:

Efter bygherrens anmodning ansøkes om at faa innredet 2den etage til selvstendig leilighet; idet den nuværende "alkove" blir kjøkken og i det nuværende W.C. rum innredes til bad. De nødvendige utrum i kjelleren foreligger.

1000. 12 30. J.D.B. A/S

Oversendes hr bygningschefen, idet antages intet til hinder fra bygningslovens side, at indrede det projekterede kjøkken.

Bygningerne er kun 3 etages, fordigattest 12/12 32

27/12 1932

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren i s. d. med anmerkning om at undersøke hvorvidt de nye leiligheter kun skaffes egen utgang av den strøkne som forlanges av bygningsrådet.

Bygningschefen i Bergen. den 28 dec. 1932

mottat 29/12

Tilbakesendes hr. bygningschefen under henvisning til vedlagte kjellerplaner, som er approbert og utført, hvortil bemerkes:

Der kan skaffes fuldt tilstrækkelig bodrum for 3 leiligheter, mindst 6 m². for hver.

Det bemerkes at der blir 8.3 m². vaskebod for hver bygning.

Bergen den 31te dec. 1932

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren i s. d. Den anmeldte innredning opprettes, men anmelderen må søke om kommunens tillatelse til at foreta forandringen.

Bygningschefen i Bergen. den 5 jan. 1933

VEDTAK 1931

K. Anm. nr. 154 / 1931

498 1931.

BERGENS VANT- OG KLOAKVESEN JNE0505/31

320

Bergens Kommunale Auksjonsverk 716 31

T. f. B. U. jnr. 137/31

Ekspeditionsdokument

Bygningschefens J. nr. 1041/31

angaaende 7 nybygninger

paa nr. 8a b.c.d.e.f.g. - Lien (Bltk A.)

Anmeldt 3/6 - 31. attesteret færdig

Naboerklæring? 4/6-31.

L 30.

Oversendes hr. opmaalingschefen med anmodning om at oplyse, om hvorvidt der med hensyn til grundens matr.-nr., grænser og naboforholde, reguleringsbestemmelser, gatehøider. paahvilende servituter e. l., er noget at bemerke.

Bergen, den 10 juni 19 31

Bygningsinspektøren Vestre Distrikt

Carl Thorsen

Lertie 11/6-1931. Alf.

J.nr. 498/1931.

Tilbakesendes hr. bygningsrevisjonen i Vestre distrikt.
Kartforretningen er ordnet. Partenes grenser er berørt i forbindelse til de projekterte hus.

11/6 1931.

Opmaalingschefen i Bergen.

1000. 6-29. J.D.B. A/S

Jnr. 0505/31
VAND-OG KLOAKVÆSEN

til gjennemsyn:

1. Det innsendte kloakplans godkjennes
2. Kabelanlegg anlegges.
3. Vilkår innsendes for endelig godkjennelse av
   myndighetene.
4. Bygningene oppføres i 3 etasjer med tilhørende
   kjeller. De må dessuten oppføres i h.t. byggelovens § 93 om
   brannsikker utførelse.
5. Enhver av de nevnte tilbygninger tilhørende selveiende
   del må nødvendigvis ha kjeller, eller man i dette
   tilfelle kan gjøre forholdet med tilhørende selveiende
   del mellom gang og trappehus i kjeller.
6. Langs fellesveiene må avstanden mellom
   gjerdet og 2.80 m's utstikning pr. bygningsdel (jfr. byggelovens § 83)
7. Vilkår av den tinglæste deklarasjon for fellesveiene
   vedføies i h.t. byggelovens § 84.
8. Tegninger mangler m/hensyn mht. ekspropriasjon.

Endelig uttalelse innkommer ved utstillelse

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt
19/6 1931
Carl Thorsen

Jnr. 505/31.(Lien 8a,b,c,d,e,f,g, nybygninger) Oversendes hr. bygningschefen gjennem veivæsenet.

Avløpet fra de projekterte nybygninger kan föres til den offentlige kloak i Lien. Da der skal anvendes fælleskloak og fællesvandledning, maa utstedes tinglæst deklaration angaaende fælleledningernes tilsyn og vedlikehold.-

För rörlæggerarbeidet ~~ikke~~ igangsættes, maa der som vanlig indsendes detaljerte planer för dette til godkjendelse av vand- og kloakvæsenet.

Bergens vand- og kloakvæsen den 20. juni 1931.

Mangler

Ragnv. Nielsen

J. Cæsar G. Christensen

Å.jnr.276/31.(Lien 8a, b, c, d, e, f, g).

Oversendes hr. bygningschefen.

Veivæsenet forbeholder sig at utføre reparation efter gravning i offentlig gate for rørlæggerens (huseiernes) regning.

Bergens veivæsen, den 24. juni 1931.

Sendes tilsynsraadet for byens utseende. —

Bygningschefen i Bergen den 25. juni 1931

Aar 1931/ den 6 juli holdt tilsynsraadet møte.

Deri deltok: bygningschefen, Stensaker, Konow Lund og Grieg.

Derbehandledes:

Jnr.137/31. bygninganmeldelse for Lien nr. 8 a, b, c, d, e , f, g.

Tilsynsraadet fandt intet at bemerke.

Utskriftens riktighet bevidnes.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Tilsynsraadet for byens utseende 7/7-1931.

Jnr. 1041/31.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i vestre distrikt.

Anmeldelsen approberes paa betingelse av at kjeldertrappen lukkes med selvlukkende dør eventuelt forsynt med ildfast glas i løte etage. Forøvrig maa bygningsinspektørens bemerkninger i punkterne 4,6,7 og 8 befølges.

Anmelderen maa gjøres bekjendt med vand- og kloakvesenets og veivesenets paategninger.

De protesterende naboer bedes underrettet om at bygningenes plassering og høide er overensstemmende med byplanraadets beslutning av 26. mars 1931.

Utkast til deklaration verlegges

Bygningschefen i Bergen den 20. juli 1931.

Hdekl. for fellesskr.

Aa. Fredriksen
bm

Tilbakesendes hr. bygningschefen under henvisning til vedlagte skrivelse av 14de d.m. med forandrede tegninger idet bemerkes:

Den 29de f.m. blev ansvarshavende for husene hr. bygmester Akselsen paalagt at rette de forandrede fasader saa de stemte overens med de approberte tegninger.

Da eierne ønsket at søke om godkjendelse av de forandrede tegninger blev der nedlagt påbud herfra om at stanse det videre arbeidd i fasadene indtil der forelaa godkjendelse av forandringene.

Bergen den 15de Okt. 1932

Aa. Fredriksen

Oversendes tilsynsrådet for byens utseende

Bygningschefen i Bergen den 17 oktober 1932.

Aar 1932 den 17. oktober holdt tilsynsraadet møte. Deri deltok: bygningschefen, Irgens, Konow-Lund, Stensaker og Grieg. Til behandling forelaa: Jnr. 137/32. Gjenoptat behandling av anmeldelse fra ark. Halding vedkommende opførelse av nybygning paa Lien nr. 8a,b,c,d,e,f,g.

Intet aa bemerke til de nye vinduer i kjelleren. Vinduene i gavlen kan derimot ikke godkjennes som foreslaatt. Angaaende anden løsning av disse bedes konferert med tilsynsraadet.

Utskriftens riktighet bevidnes.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Tilsynsraadet for byens utseende den 18. oktober 1932.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i s.d.
idet de anmeldte nye kjellervinduer approberes. Der må konfereres med tilsynsrådet for byens utseende angående forandring av vinduene i gavlfacaden.-

Bygningschefen i Bergen, den 19. oktober 1932.

Tilbakesendes hr. bygningschefen
idet henvises til skrivelse av 21-10-1932 samt fasadetegninger hvori der søkes om bibeholdelse av tidligere ikke godkjendte vinduer.

Bergen d. 21de Okt. 1932
f. Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Tilbakesendes tilsynsrådet for byens utseende under henvisning til vedlagte skrivelse av 21. d. m. —

Bygningschefen i Bergen den 22. oktober 1932.

Jnr. 137/31.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Intet å bemerke.

Tilsynsraadet for byens utseende

den 26. oktober 1932.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i s.distrikt idet den omsøkte forandring av gavlfasaden approberes efter den med skrivelse av 21. d.m. innsendte tegning.-

Bygningschefen i Bergen, den 28. oktober 1932.

Bernhardsen.

FERDIGATTEST 1932

1 DEC. 1932
BYGNINGSINSP.

Anm. nr. 154/1931

BYGNINGSCHEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Til helseraadets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. M. Smørdal under 1/6-1931
anmeldte 7-3 etasjes murbygninger, Lien 8 a b c d e f g
er færdig til indflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til indflytning vil bli git.

Bergen den 1ste dec. 1932

M. Smørdal

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Lien 8 a b. c. d. e f g nr. er undersøkt.

Der kan — gies tillatelse til indflytning. (Bfr. vedhæftede anmerkninger om manglende porter.)

Bergens helseraad den 8/12 1932

M. Gussow

ordfører.

1000. 3-31. J.D.B. A/S

BASISKART

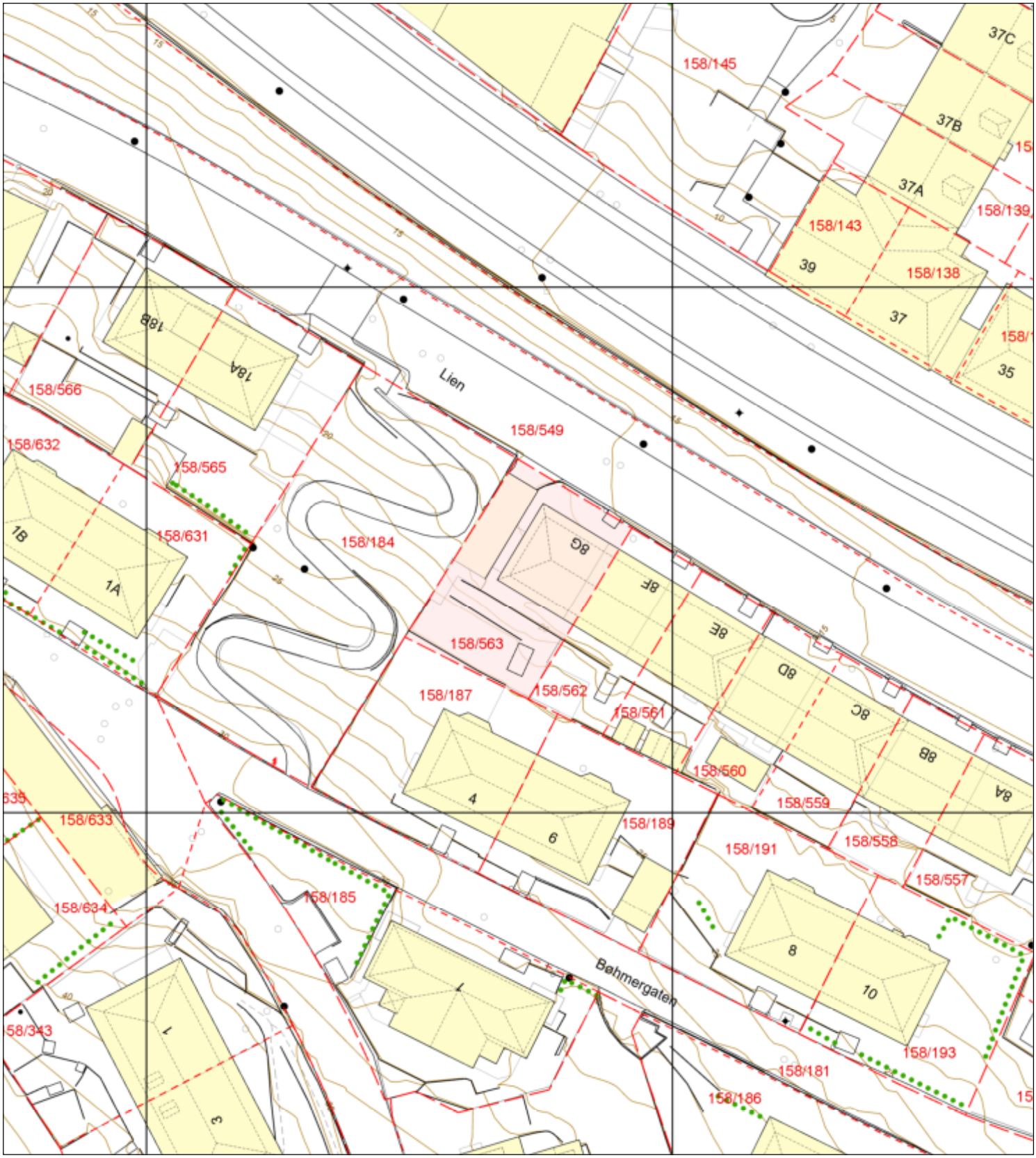
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/563/0/0
Adresse: Lien 8G, 5057 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/563/0/0
Utlistet 22. november 2024

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260734350	Grunneiendom	0	Ja	252,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	199938320	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	83,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3	-
66400000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 49 MFL., KROHNEN, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201907558
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/344	139215141-1	Underbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	05.06.2024	202410873
158/647	139218299-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	23.11.2023	202316689
158/59	300522010	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	21.09.2018	201316917

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 22. november 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

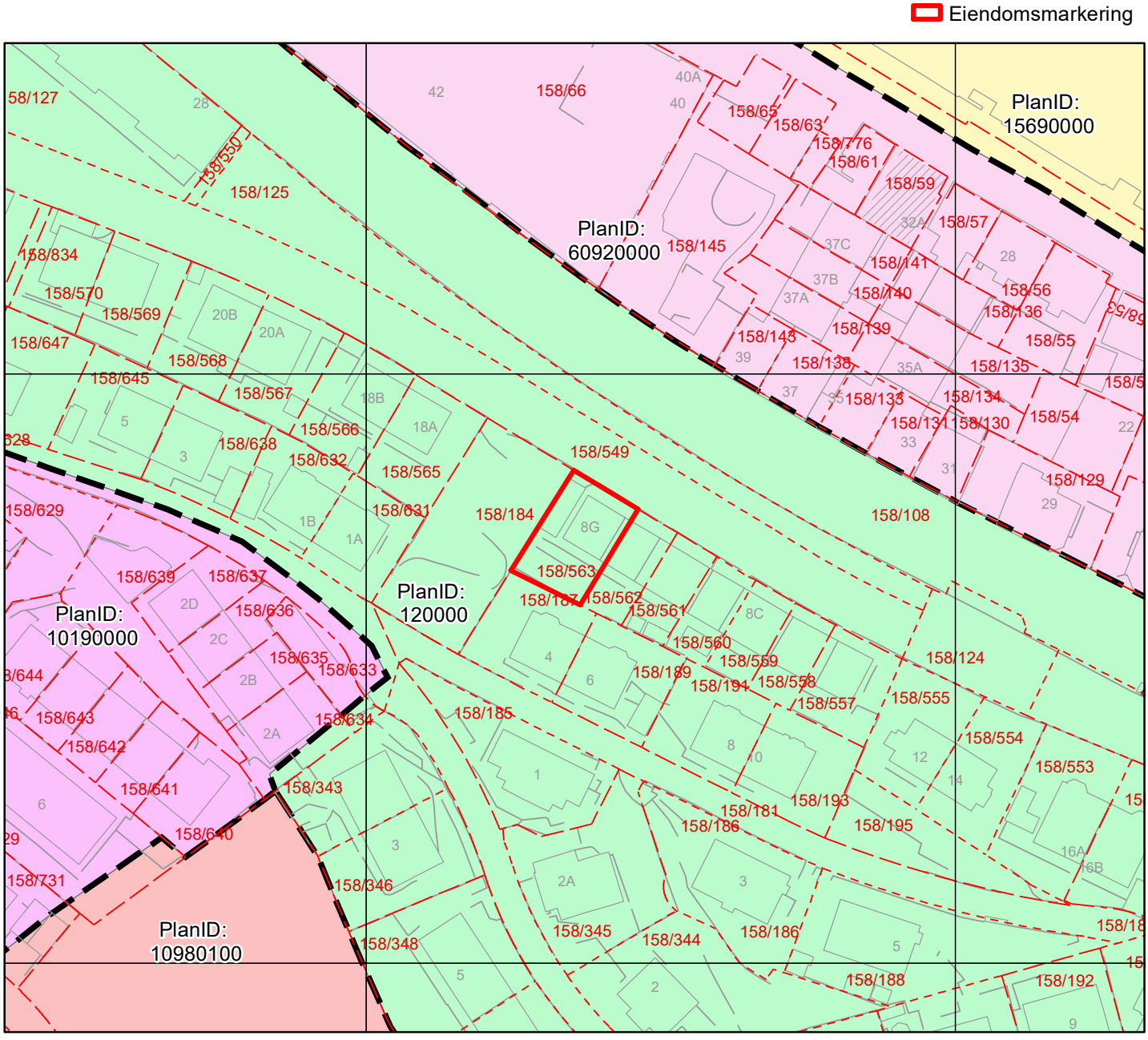
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/563/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Lien 8G

N

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:
120000



BERGEN KOMMUNE

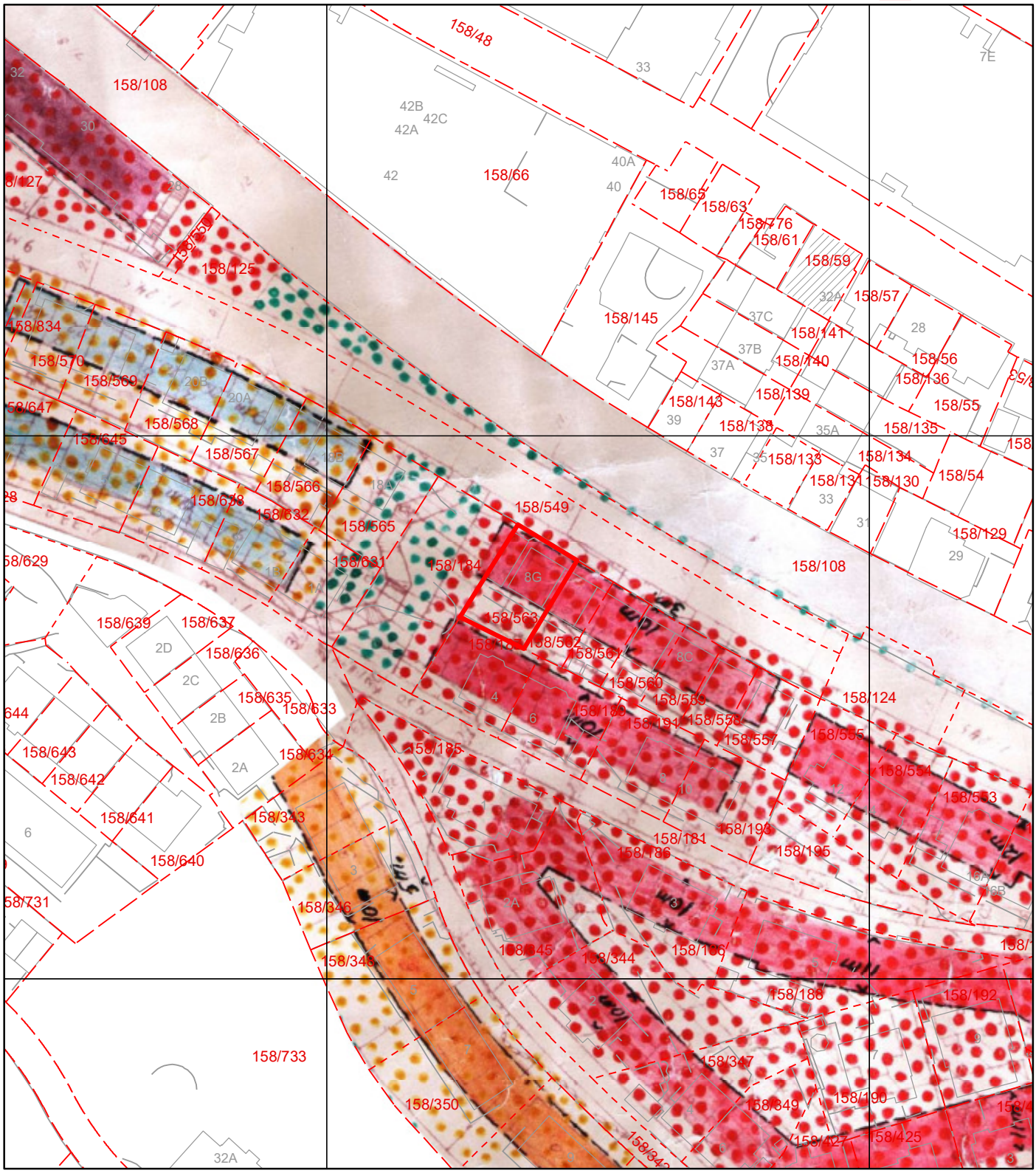
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 120000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/563/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Lien 8G

N

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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VESTRE AARSTAD.
STRØKET UREN-KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN. 1:1000 M.

Bygningssjefen i Bergen den 1
Sign. Sverre Mo

TEGNFORKLARING.

MURTVANGSSTRØK.

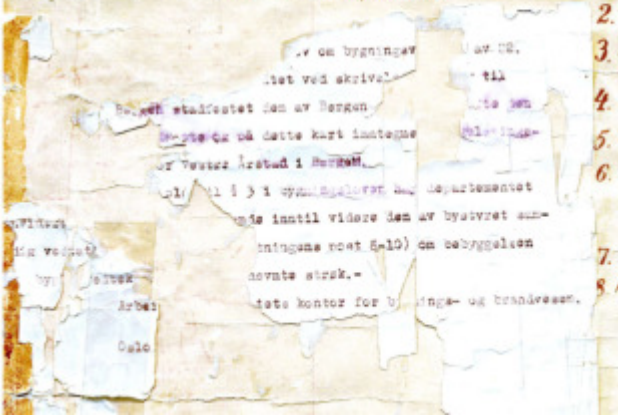
- INDUSTRI OG LAGERHUSSTRØK MED BEBYGGELSE LANGS GATENE I 3 ELLER 4 ETAGERS HØIDE, INNTIL 14,5 m BYGNINGSHØIDE.
- INDUSTRISTRØK MED 3 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 10,5 m BYGNINGSHØIDE.
- BOLIGSTRØK MED 3 ELLER 4 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 14,5 m BYGNINGSHØIDE.
- BOLIGSTRØK MED 3 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 10,5 m BYGNINGSHØIDE.
- AREALER RESERVERT OFF. FORMÅL.
- BOLIGSTRØK MED 2 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 7m BYGNINGSHØIDE.

STRØK FOR AAPEN BEBYGGELSE HVOR DER KAN OPFØRES BYGNINGER AV TRE.

- REKKEHUS, MINDST 3 HUS I REKKEN OG I 2 ETAGERS HØIDE.
- DOBBELHUS I 2 ETAGERS HØIDE.
- FRITTLIGGENDE HUS OG DOBBELHUS. BEBYGGELSEN SKAL FØLGE DEN ANSATTE YTRE BYGGELINJE. I DETTE STRØK SKAL DET DOG PAA DERTIL EGNED STED VÆRE TILLATT AT OPFØRE REKKEHUS PAA 3 HUS OG DEROVER. TILLATELSEN GIVES AV BYPLANRAADET. (VEDTEKT FOR AAPEN BEBYGGELSE § 4.)
- FRITTLIGGENDE-DOBBEL OG REKKEHUS HVIS PLACERING OG ADKOMSTFORHOLD I HVERT ENKELT TILFELDE BESTEMMES AV BYPLANRAADET.
- NATURPARK.

REGULERINGER.

1. FORANDRING AV VIKENS GATES NORDRE DEL. INNTEGNET OVERENST. MED VEIVESENETS PLAN AV 13/5-1932 (1:200 m)
2. FORANDRING AV SKRIVERGATENS SØNDRE DEL INNT. OVERENST. MED VEIVESENETS PLAN AV 13/5-1932 (1:1000 m)
3. AVRUNDING EFTER EN RADIUS AV 5 M. AV GATEHJØRNER I STRØKET SYGNAGATEN - VIKEN GATE. INNTEGNET OVERENSTEMMENDE MED VEIVESENETS PLAN AV 13/5-1932 (1:1000 m)
4. REGULERING AV SKRIVERGATEN (FORANDRING) SAMT PASSAGE MELLEM SOLHEIMSGT. OG SKRIVERGATEN.
5. REGULERING AV PASSAGER MELLEM DRAMSGAARDSVEIEN OG MICHAEL KROHNS GATE.
6. FORANDRING AV MICHAEL KROHNS GATES VESTRE REGULERINGSLINJE MELLEM VIKENS GT. OG BADEKBAMKEN.
   - ——— DE NYE REGULERINGSLINJER.
   - – – – – – DE NYE BYGGELINJER.
7. LØBERGSVEIEN UTVIDES TIL 12,5 m MELLEM SYGNAGATEN OG BØHMERGATEN.
8. PASSAGE MELLEM EIEN OG NORDRE SKOGVEI.



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

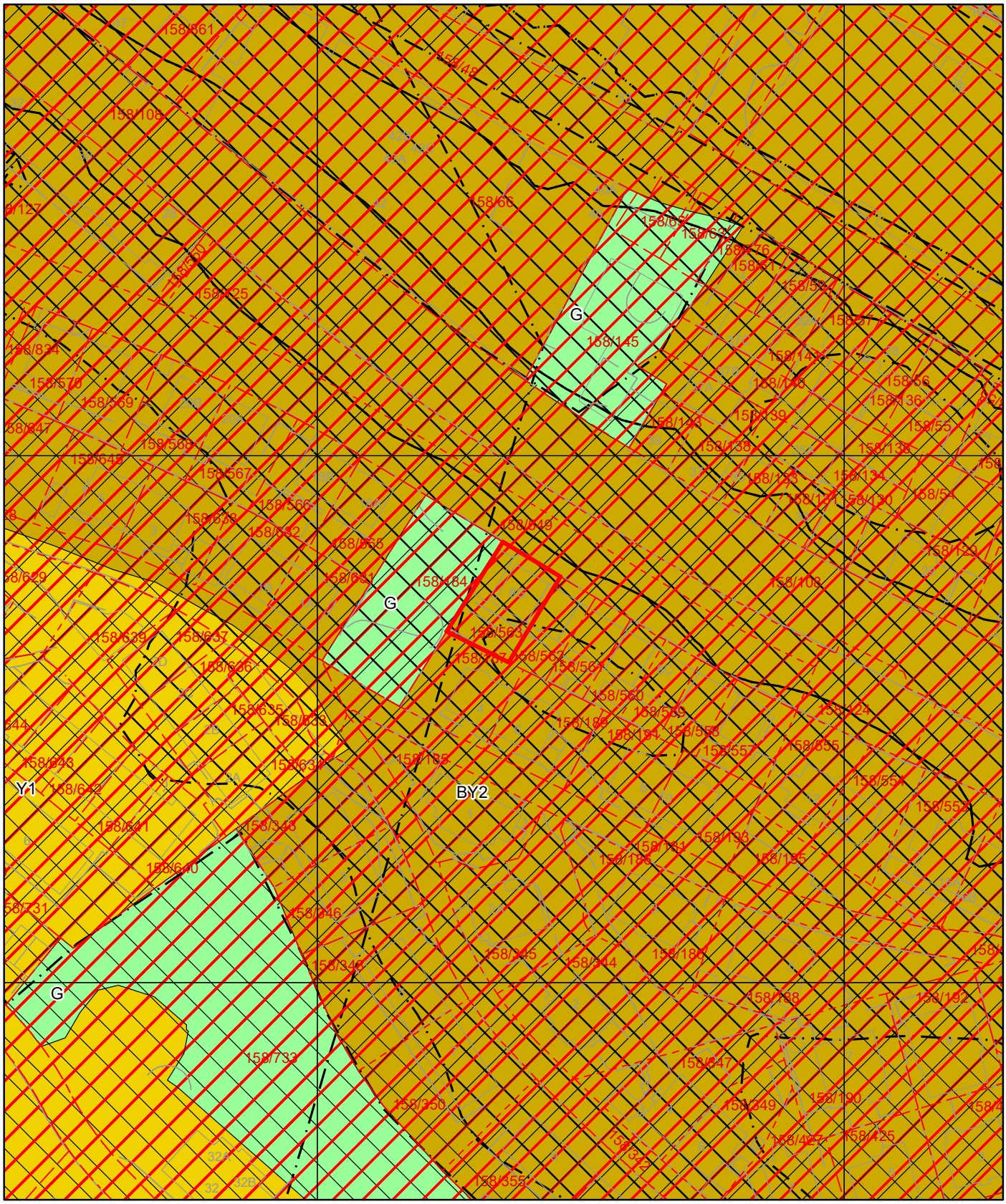
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.11.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/563/0/0
Adresse: Lien 8G

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Sikringsone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

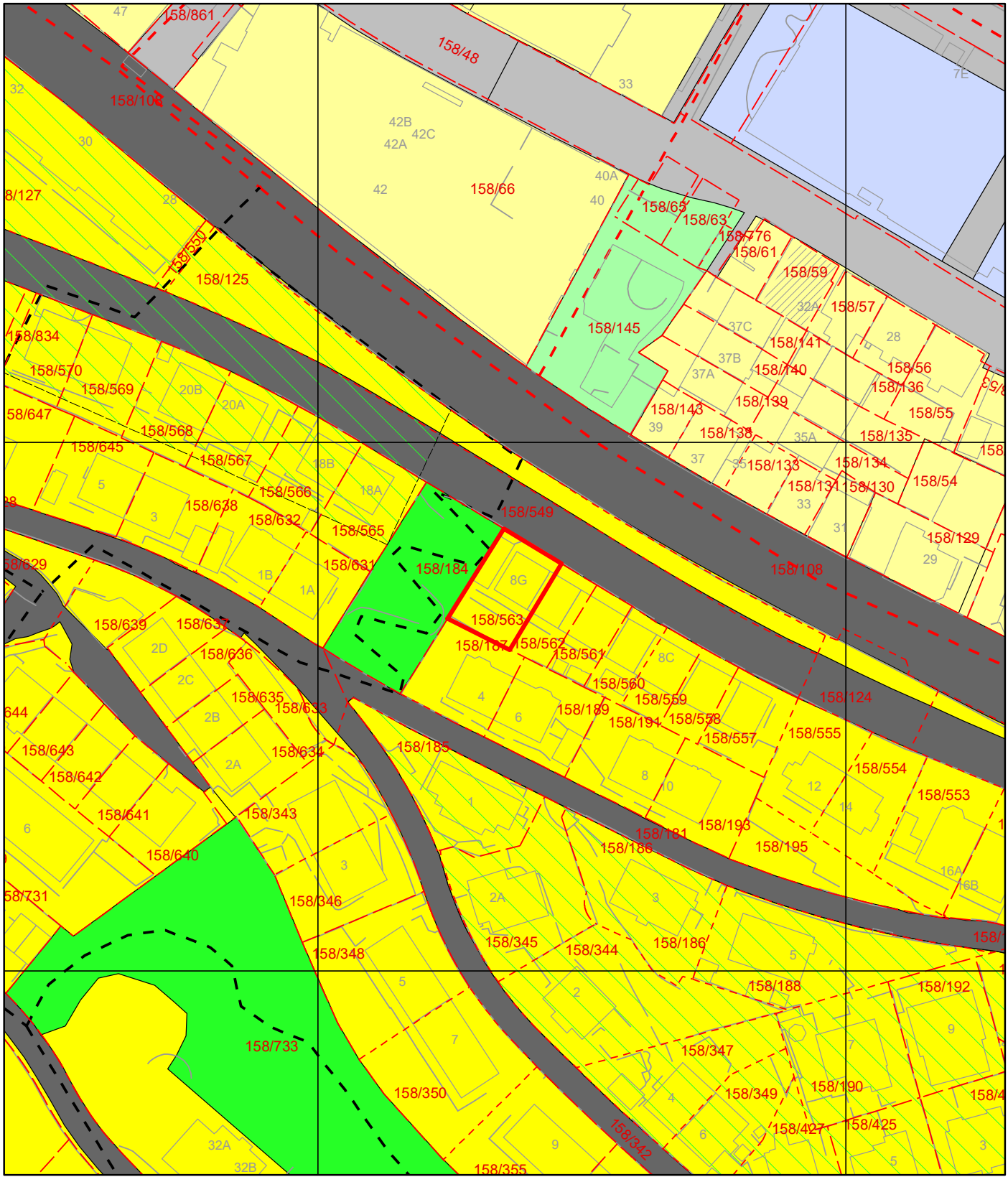
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.11.2024

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/563/0/0
Adresse: Lien 8G

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Turveg, fremtidig



Turveg



Grense for retningslinjeområde



Arealformålgrense



Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (F)

Friområde (N)

Park-/turveg (F)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lien 8G
Gnr. 158 Bnr. 563 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0551

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Einar Strand

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 63 42

E-post: einar.strand@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater