PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

STRAUMSÅSEN 108

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Plankart og planinformasjon

Ferdigattest

Veistatuskart

Basiskart

Kartleggingsrapport tomt

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Straumsåsen 108 , 5151
STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 1121

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1733 **Eiendomsverdi ref nr:** HB2900

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT
Enebolig.
Oppført 1981, bygget på i ca. 1999.
Innredet over 1 etasje, tilbygg er over 2 etasjer med underliggende bodareal i kjeller.
Garasje på egen tomt.

Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt, det må likevel forventes jevnlig vedlikehold videre, samt tidspunkt for stedvise oppgraderinger, da boligen primært sett er fra begynnelsen av 80-tallet og enkelte bygningsdeler har da redusert levetid.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av Leca blokker og betong.
Gulv mot grunn av fjell.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein, samt valmet takkonstruksjon på tilbygg.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Overflater
Gulvene er bekledd med:
- Parkett, laminat og fliser.
Veggene er bekledd med:
- Panel og slette malte flater.
Takene er bekledd med:
- Malte slette flater, himlingsplater og panel.

Våtrom:
Vaskerom 1.Etasje.
Fliser på gulv, malte plater og panel på vegger og panel i himling.
Vaskerommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. Etasje.
Badet er helfliset og har malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med 2 stk dusjarmatur og boblebadekar.

Kjøkken:
Kjøkken 1.Etasje.
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling, samt tapet.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av stein med nedfelt vask av stål og heltre benkeplate. Samt benkeplate av stål med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn x2.
-Combiovn.
-Oppvaskmaskin x 2.
-Platetopp.
-Ventilator

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Varmekabler på bad.
-Vedovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør og kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskeorm.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

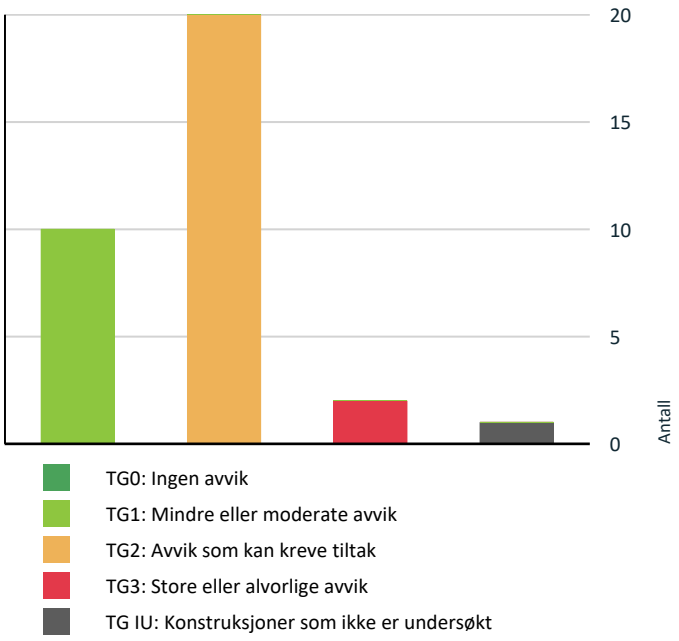
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod ved trapp er fjernet til fordel for større bad, dette er ikke bruksendret.
Kjøkken er bygget ut hvor det tidligere var klesbod og deler av vaskerom, dette er nå bygget som ett stort kjøkken og ett mindre vaskerom.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

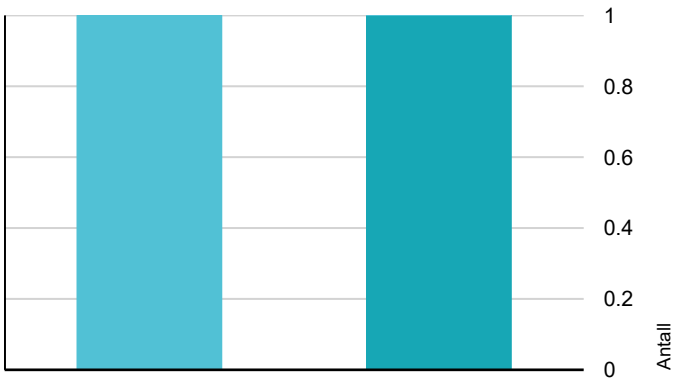
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som 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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Eldre balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tettesjikt, Sluk og tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - 1**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Nytt pipebeslag montert i 2019, og nye takrenner montert i 2021.

Taktekking er ikke fullstendig 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.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Yttertaket og undertaket er av eldre type og har brukt mer enn halvparten av forventet levetid. Det samme gjelder gjennomføringer i tak som takhetter og beslagløsinger rundt pipe og overganger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det gjøres oppmerksom på at eldre taktekkinger medfører en økt risiko for plutselige avvik/lekkasjer og bør holdes under jevnlig oppsyn. Med bakgrunn i slitasje rundt gjennomføringer, anbefales det videre undersøkelser ved nedbørsperioder, lokale utbedringer eller utskiftninger kan bli nødvendige.

Valmet takkonstruksjon var lukket og hadde ingen kontroll for inspeksjon utover synlige forhold innvendig og utvendig. Ingen unormale forhold registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak og valmet tak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår, valmet takkonstruksjon er fra byggeår av tilbygg, ca. 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i undertaket ved gjennomføringer, samt stedvis misfarget undertak.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Isolasjon ligger åpent eksponert for luft, noe som reduserer isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tegn til eldre fuktskjolder, fremstod tørr v/befaring. Hold under oppsyn, kan indikere tidvis kondensering og begrenset lufting av konstruksjon.
• Isolasjon bør være tildekket med vinduk.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Tilstandsrapport

Eier informerer om at musebørste ble montert rundt boligen av SBW Bygg i 2025.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

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:
• Yttervegger er av eldre dato og har stedvis slitasje på kledningsbord i form av oppsprukket trevirke.

Det ble registrert at omramming rundt vindu v/grovgang fremstår ufagmessig og kan gi skade inn i konstruksjoen, feil utførelse av vannbord over og under vindu, se punkt vindu.

Konsekvens/tiltak
• Omramming av vindu må utbedres for å hindre at vann kan komme inn bak konstruksjonen. Det må gjøres videre undersøkelser for å kontrollere at det ikke har tatt skade.

Ellers normalt vedlikehold av kledning i form av maling må forventes, lokale utskiftinger av bord kan ikke utelukkes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør.
Ytterdør av edeltre.
Dør er av eldre type, antatt fra byggeår.
Ytterdør v/grovgang.
Malt dør i trekarmer Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på hovedytterdør.
• Dør v/grovgang. Det er ikke etablert beslag eller tetting under dør. Det er da fare for vann og skadedyr kan trekke inn.

Konsekvens/tiltak
• Kald trekk kan oppstå, justering av dør anbefales.
• Beslag under dør anbefales at monteres, eller lokale justeringer. Jevnlig vedlikehold i form av smøring og maling anbefales for å forlenge levetid på dører.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør av tre med 3-lags isolerglass.
Datert:
-2021.
Fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon.

TG 2 Eldre balkongdører

Beskrivelse

Balkongskyedør av PVC-karmer med 2-lags isolerglass.
Datert:
-1998.

Balkongdør i 2.Etasje.
Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Datert:
-1998.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dører er noe treg å åpne/lukke, glir tregt.
• Balkongdør 2.Etasje har noe utvendig slitasje, samt treg å åpne/lukke i vrider. Og noe slitasje på vrider og hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører har større risiko for plutselige avvik.
Jevnlig vedlikehold i form av smøring av dører anbefales.
• Lokale justeringer, samt jevnlig vedlikehold i form av smøring og maling vil forlenge levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue og soverom til terrasse på ca 82,5 kvm
Balkong med utgang fra 2.Etasje på ca 3,3 kvm.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Mer enn halvparten av brukstid på membran på balkong. Søyler under terrasse er skjeve (Informert om at er montert skjevt). Drager/understøtte har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Terrassen har fungert med dagens skjevheter over lang tid. Forholdet bør holdes under oppsyn og lokale utbedringer av understøttelse kan bli nødvendig.

Terrasse er ellers godt fundamentert og har fungerte med dette avviket i 30 år. Hold under oppsyn/utfør lokale utbedringer av støtter og bjelker.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod / Boss skur

Gulv mot grunn av betong.
Bunnramme montert direkte på betong.
Yttervegger av tre, utvendig kledd med stående tre kledning.
Pulttak tak konstruksjon av tre, utvendig tekket med banemembran.

Vurdering av avvik:
• Boden er ufagmessig bygget og har løsninger som vil medføre fukt i konstruksjonen.
- Taktekking fremstår utett.
- Isopor brukt som isolasjon mot tak uten lufting av tak.
- Skjevheter i vegg.
- Råte i undertak. - Råte i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak
• Det må utføres tiltak på boden i taket for å unngå videre skade i konstruksjon av bod. Det anbefales å etablere fuktsikkert underlag/grunnmur, samt ny tekking av tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet med bodareal under/mot terreng.

Grunnmur av betong konstruksjoner som er bekledd med påforingsvegger.
Ventilasjon:

-Naturlig.

Vekt% ble målt til 14%, noe som er akseptabelt.
Det ble registert bruk av plast i konstruksjonen.

Det er mellomrom mellom tidligere bolig og ny del, her er det ikke tilkomst, det er synlig lufteventil her.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.
Det ble på befaring ikke registrert unormale forhold ved målinger eller hulltaking.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måling. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bruk av plast i konstruksjonen.
Kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av plast i rom under terreng anses som en risiko konstruksjon, da eventuell fukt fra grunn ikke kommer ut. Mekanisk ventilering anbefales. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble registrert unormale fuktverdier, men med bakgrunn i risiko knyttet til rom under terreng, anbefales det å holde under jevnlig oppsyn.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelker.

Gulv mot grunn av fjell.
Grunnmur av lecablokker.

Ventilering:
-Naturlig.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved befaring registrert stående vann på grunn/fjell inne i krypkjelleren i øvre del mot inngangsparti. Det ble også registrert saltutslag på grunnmur ved øvre del av boligen, noe som indikerer fuktvandring og vedvarende fuktbelastning i konstruksjonen. Forholdet tyder på utilstrekkelig drenering, vannavledning og/eller mangelfull sikring mot innsig av grunn- og overflatevann.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til vannansamlingen bør undersøkes nærmere, vannet følger fjellet, som er noe høyere på nordsiden av huset. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann og eventuelt forbedre drenerings- og overvannsløsninger dersom dette er årsaken. Krypkjelleren bør følges opp etter utbedring for å kontrollere at forholdet er stabilt, og at det ikke utvikles fukt-, sopp- eller råteskader.
• Krypkjeller fremstod ellers som ventilert og tørr i andre deler av kjelleren.

Kostnadsestimatet omfatter kun videre undersøkelser. Eventuelle utbedringskostnader vil avhenge av årsaken til vanninnsiget og omfattes ikke av dette estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1.Etasje.
Fliser på gulv, malte plater og panel på vegger og panel i himling.

Vaskerommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at deler av vaskerommet er oppusset i ca 2017.

Tilstandsrapport

Arbeidene er da utført av:
- Flisemesteren AS.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder og dokumentasjon på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeid på membran/slukarbeid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på Vegger er av eldre type, nylig malt og vedlikeholdt, fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 13 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Tegn til bruk av membran og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Membran har brukt ca halvparten av forventet levetid, men bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse, vurderes tettesjikt til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Fremvis dokumentasjon om mulig, rommet er ellers lite utsatt for vannsøl og fungerer med dagens bruk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering på vaskerommet. Det er ikke etablert spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• For å fjerne avvik må det etableres mekanisk avtrekk og spalte for tilluft under dør el.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det anses som ikke relevant, da rørføringer er utenpåliggende. Inspeksjon av sluk er ikke mulig da det kun er tilkomst via krypkjeller. Det blir ikke foretatt hulltaking gjennom primærkonstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. Etasje.
Badet er helfliset og har malt panel i himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med 2 stk dusjarmatur og boblebadekar.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2010.
Arbeidene er da utført av:
-Rørleggerarbeid: Rør og Varmepumpeservice AS
-Elektrisk arbeid inkludert varmekabler: Westland Elektro AS,
-Membranplater: Montert av bekjent, utdannet tømrer
-Rørmansjetter, fiberfilt, membran, fliser: Kjøpt fra Nettflis AS og brukt fagmann anbefalt av dem.
-Dusjløsning: Glassmester Kaare Nilsen

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Tilstandsrapport

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrom.

Informasjon fra eier:
Vegger: Det er brukt membranplater på all veggene og tilhørende rørmansjetter og
membranplate tape. Deretter er det brukt 2 eller 3 lag smøremembran før flislegging. Rørmansjetter, membranplatetape, membran og flislegging ble utført av fagmann anbefalt av Nettflis på Sotra. Gulv har også membranplater men det er under nytt påstøp, varmekabler, membran og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 7 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 13 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.
Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 7 mm. Riss i flisefuger, samt tegn til mindre bom under flis.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tettesjikt, Sluk og tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - 1

Beskrivelse

Sluk v/dusj.
Slukrenner av metalt videredørt plast med klemring og vannlås (unidrain).
Ikke mulig å konstanterer bruk av membran i slike sluker.

Sluk under badekar.
Sluk av plast med klemring og vannlås.
Tegn til bruk av membran og klemring under vannlås.

Vurdering av avvik:

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

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% ble målt til 7%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Malt laminat på gulv, slette malte vegger og himling, samt tapet.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av stein med nedfelt vask av stål og heltre benkeplate. Samt benkeplate av stål med nedfelt vask av stål

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn x2.
-Combiovn.
-Oppvaskmaskin x 2.
-Platetopp.
-Ventilator.

Kjøkkenet er av eldre type HTH kombinert med nyere elementer fra IKEA. Nye fronter fra Ikea 2023
.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Det er etablert vannsensor på ene vasken og komfyrvakt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har eldre kobberør tilførsel, uten bruk av vannsensor. Noe slitasje på overflater gulv, samt inni enkelte skrog. Det ble registrert skum langs vegg/gulv under kjøkkeninnredning, kan indikere tidligere problem med trekk eller skadedyr, bør undersøkes videre.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet fungerer med dagens bruk. Vannsensor anbefales at etableres på del hvor det ikke er montert. (Vask under vindu).

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på toalettrom.
Stoppekran er plassert ved inntak i skap og under kjøkkenbenk.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Eldre kobberrør tilførsel til vaskerom og kjøkken.
Det er ikke synlig drensutløp fra rørskap, det er ikke kjent hvor utløp ledes.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser angående drensutløp på rørskap anbefales, dersom lekkasje skulle oppstå og drensutløp ikke er montert korrekt, vil det medføre til større lekkasje, samt at en eventuell lekkasje ikke vil bli oppdaget tidsnok.
• Ut ifra alder på eldre kobberrør kan skader plutselig oppstå, hold under oppsyn.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i krypkjeller.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og wc.
Utover dette naturlig ventilasjon.

Eier informerer om at motor og kondensator ble skiftet i juni 2026, utført av Fana Blikk.

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

Det gjøres oppmerksom på at kanaler er av eldre type og kan ha redusert levetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert vaskerom.

Alder ukjent, eier anslår ca 2019.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler: - Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 3 stk sikringsskap.
Sikringsskap er plassert i entre, grovgang og ute under terrasse.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Jordfeilbryter på 63 ampere.

Divere utbedringer av elektrisk anlegg er periodevist utført på bolig og garasje, samsvarserklæringer ligger i boligmappa fra 2022 og til dags dato, før dette er ikke fremvist, forutenom bad fra 2010.

Det er ikke opplyst om det har vært elkontroll de siste 5 år.
Det er ikke opplyst om at det elektriske anlegget har vært utsatt for brann eller branntilløp.

Kursfortegnelse ligger i skap.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

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.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Basert på forhold i krypkjeller, kan det indikere at drenering stedvis har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Se i sammenheng med punkt krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca.

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 overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur har stedvis saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Saltutslag er tegn på fuktvandring i mur, og vil redusere forventet levetid av muren hvor det er stor fuktbelastning. Hold under jevnlig oppsyn, og reduser fuktpåkjenning. Se i sammenheng med punkt drenering og terrengforhold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på fjell i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Nedløpsrør på hjørne mot parkering er ikke ledet bort fra boligen, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Taknedløp bør ledes vekk fra boligen for å redusere vannpåkjenning av drenering og grunnmur.

• Videre undersøkelser av nedløpsrør på hjørne mot parkering bør undersøkes videre, i dette området det er økt fukt belastning i krypkjeller, kan ha sammenheng.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje.

Oppført i betongkonstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger av betong.
Tak av betong.

Tilhørende bod har betong mot grunn
Vegger av tre med spile kledning.
Tak av tre med overliggende terrassebord.

Det er registrert fuktinnsig v/overgang bod/garasje fra taket. Løsning for tetting under terrassebord anses ikke som en tett løsning. Noe fukt kommer da inn via ventil og riss/sprekk i garasje. Noe gjøres videre undersøkelser. Garasjen/bod er ikke videre vurdert, kun åpenbare forhold kommentert.

HMS:
Rekkverk på terrasse over garasje fremstår ikke som sikkert og bør utbedres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

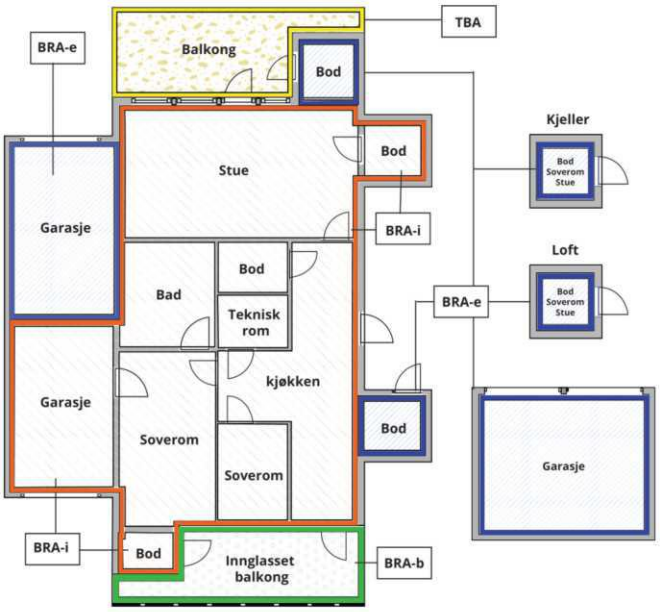
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		17		17	
1. Etasje	144	4		148	83
Loft	21			21	3
SUM	**165**	**21**			**86**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
1. Etasje	Entré, kjøkken, vaskerom, grov gang, bad, stue, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, gang m/trapp	Bosskur	
Loft	Soverom / tv-stue		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
1.Etasje.
-Entré m/garderobe (8,1 kvm).
-Kjøkken (17,7 kvm).
-Vaskerom (5,1 kvm).
-Grov gang (9 kvm).
-Stue (34,6 kvm).
-Kontor (4,5 kvm).
-Gang m/trapp (9,8 kvm).
-Toalettrom (1,6 kvm).
-Bad (6,9 kvm).
-Soverom m/garderobe (9,1 kvm).
-Soverom 2 m/garderobe (11,1 kvm).
-Soverom 3 m/garderobe (13,4 kvm).
-Omkledningsrom (4,6 kvm).

BRA-E
-Utvendig bod/boss skur (3,6 kvm).

2.Etasje.
-Soverom / Tv-stue Ink trapp (21,6 kvm).
Balkong (3,3 kvm).

BRA-e
U.Etasje.
-Bod (17,4 kvm).

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod ved trapp er fjernet til fordel for større bad, dette er ikke bruksendret.
Kjøkken er bygget ut hvor det tidligere var klesbod og deler av vaskerom, dette er nå bygget som ett stort kjøkken og ett mindre vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye takrenner montert på hele boligen, samt skiftet vindu v/kontor og kjøkken. Arbeidet ble utført i september 2021, arbeidet ble da utført av Os blikk og fasade AS.
Nye balkongdører på soverom i forbindelse med en lekkasje, arbeid utført av BOB Eiendomstjenester og rådgivning.
Nye spotter på bad i 2026, samt nytt elektrisk til garasje, arbeid utført av Håvardstun Elektro.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	46
SUM		**45**			**46**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Garasje (40 kvm).
Bod (5 kvm).

Terrasse over garasje på ca 46 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	1121		0	1332 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Straumsåsen 108

Hjemmelshaver
Armstrong Ingunn Barsnes

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt fra kunde.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Relevant informasjon er hentet ut.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane

Oppdragsnr.
136260028

Selger 1 navn
Ingunn Barsnes Armstrong

Gateadresse
Straumsåsen 108

Poststed	Postnr
STRAUMSGREND	5151

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 136260028

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Materialet kjøpt hos Nettflis AS. De skaffet faglært murer til å gjøre jobben. Arbeidet ble levert som delleveranse og koordinert av oss.
Arbeid utført av	Nettflis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, hele badet ble bygget fra grunnen med Litex plater, membran, varmekabler i gulv fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerarbeid - rør i rør for gjestetoalett og bad. Nytt toalett, 2 nye dusjer og nytt badekar i hovedbad.
Arbeid utført av	Rør & Varmepumpeservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i bod bak garasje kommer det vann inn fra taket. Takstmann mente at det kommer fukt inn i boden der boss spannene står.

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

Beskrivelse	Ved sprenging på nabo tomt kom det sprekk i en mur ved siden av peisen. Huset er bygget på fjell, så det er ikke setningsskade, men en følge av rystelser ved sprenging.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Råteskade rundt dør hovedsoverom. Råtne deler ble fjernet og erstattet. Dekket av husforsikring. Utført av xxxxxx

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Behandlet 2023 via forsikring - gift ble lagt ut i 2 omganger og har ikke vært noe problem etterpå

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Andre firma som har gjort jobber skal være dokumentert i boligmappa.no. Noen mindre jobber ble gjort av ufaglært for 20-30 år siden. Faglærte skal ha sjekket og evt. korrigert det som ble gjort.
Arbeid utført av	Håvardstun AS har gjort det meste

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 136260028

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inspeksjon av pipe, peis mm i 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, Salto ABL ved innkjørselen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, bossbod er laget av ufaglært. Terrasse foran stue ble bygd av ufaglært, men har blitt kontrollert og korrigert av faglærte etter ferdigstillelse. Bergensbygg AS gjorde kontrollen.

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: Satt opp nytt glasstak over deler av terrassen.

Arbeid utført av: Bergensbygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad utvidet - inkluderte bod Kjøkken utvidet - inkludert bod og del vaskerom

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

Beskrivelse: 2 ganger begge ganger med godkjent resultat

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: 3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pergola med glasstak er ikke søkt om

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstein mistet i tårn pga storm - fikset av fagfolk via forsikring. og satt på stormklips Funnet råte ved innsetting av ny dør til terrasse fra hovedsoverom. Korrigert av fagfolk via forsikring. Mus på loft / kjeller. Forsikringsselskap rapport / ingen skader. Musebørster satt inn rundt hus og i krypkjeller. Ikke hatt mus siden da.

Document reference: 136260028

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Tinglyst veirett i Knappenveien. Eierskap vei 50% og kloakk i Knappenveien. Rett til medlemsskap i Setteviken båtlag med mulighet for båtplass. Veirett i Straumsåsen Eierskap av innkjørselen fra Heimhug sameie til Straumsåsen 108.

Document reference: 136260028

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136260028

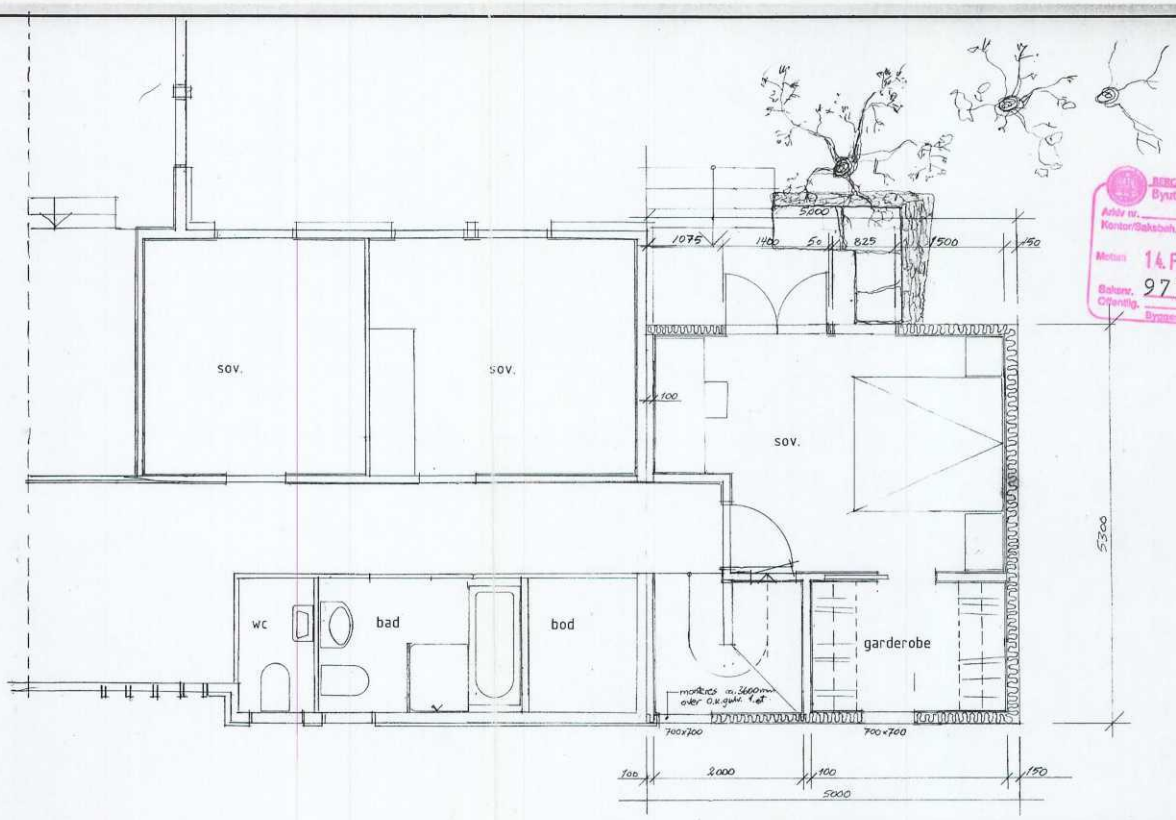
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Barsnes Armstrong	53da76076e012775727e5 5ff1273d2e379306e8e	30.07.2026 09:25:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136260028

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

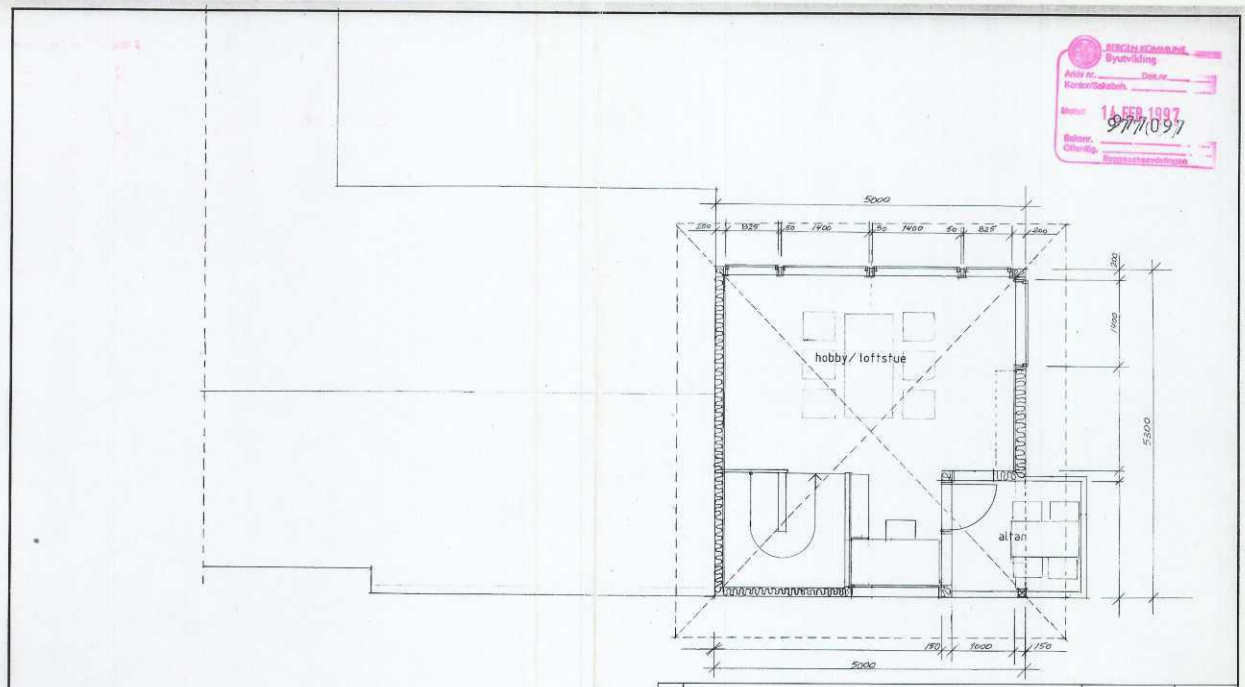


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 14. FEB. 1997
Saksnr. 977097
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJ.	Knappenv. 21C, tilbygg for fam. Armstrong	DATO 18.12.96	TEGNET AV hfs
		MÅLESTOKK 1:100	SAKSBEH. hfs
INNH.	Plan 1. et.	PROSJEKTNR. EKST.	KONTROLL
		PROSJEKTNR. INT. 9671.	AVDELING
		TEGN. NR. 2.200	REV.

ARKON AS
ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER
CONRAD MOHRSV. 23 B
POSTBOKS 203 N-5032 MINDE
TLF. 55 28 43 40
TELEFAX 55 28 08 43
MNAL – NPA – NIF – MNITO

A.S TØRRKOPI /96



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 14 FEB 1997
97/097
Saksnr.
Ettersig.
Byggesaksavdelingen

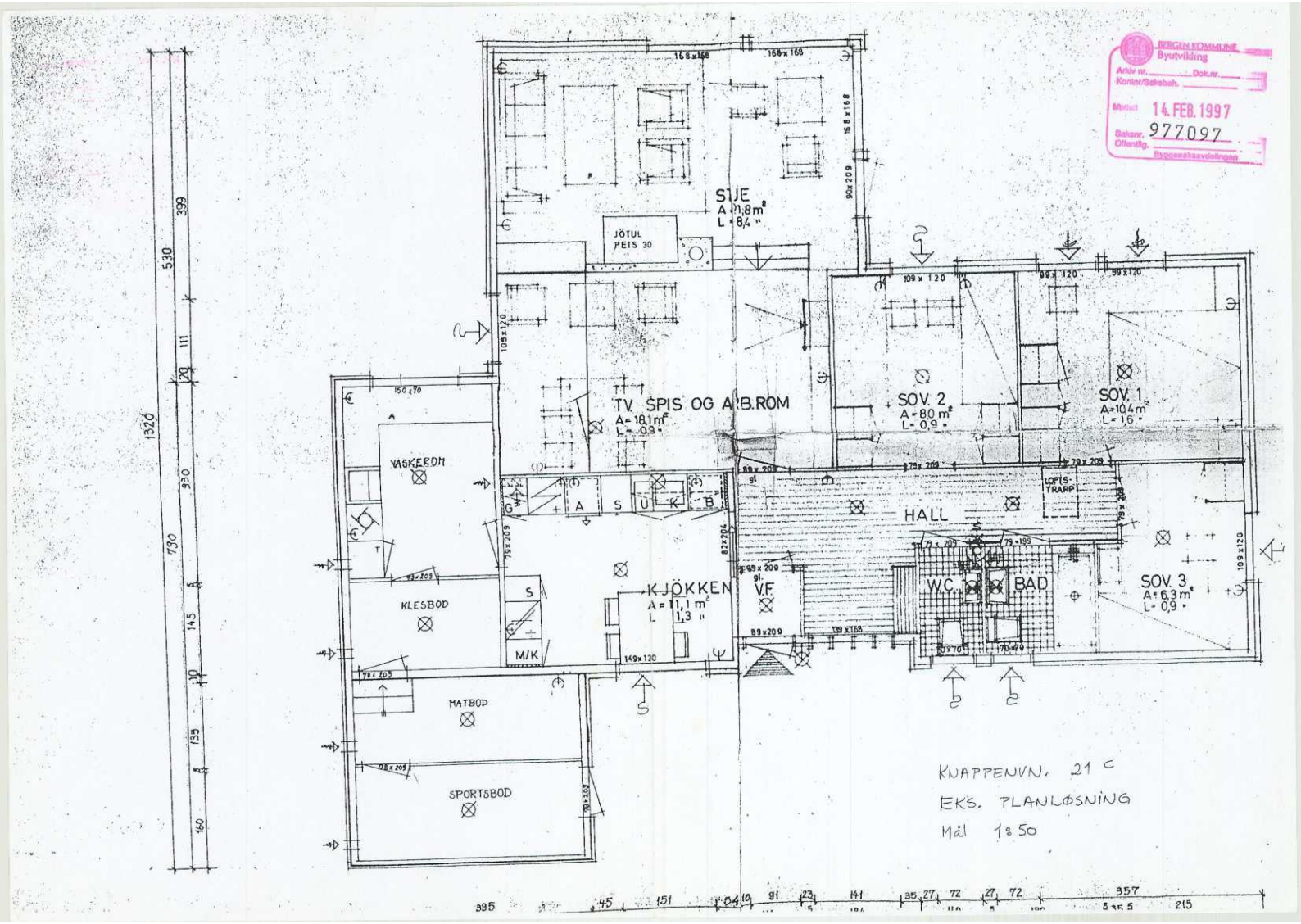
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJ.	Knappenv. 21C, tilbygg for fam. Armstrong	DATO 18.12.96	TEGNET AV hfs
		MÅLESTOKK 1:100	SAKSBEH. hfs
INNH.	Plan 2. et.	PROSJEKTNR. EKST.	KONTROLL
		PROSJEKTNR. INT. 9671	AVDELING
		TEGN. NR. 2.201	REV.

ARKON AS
ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER

CONRAD MOHRSV. 23 B
POSTBOKS 203 N-5032 MINDE
TLF. 55 28 43 40
TELEFAX 55 28 08 43

MNAL – NPA – NIF – MNITO

A.S TORRKOPI



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Sekskoh.
Mottatt 14. FEB. 1997
Saksnr. 977097
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh. RAST
Mottatt 08. OKT. 2001
Saksnr. 199727097
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Gnr :21 Bnr :1121 Kommune : Bergen	Dato : 10.08.2001
Knappenveien 21 c, 5151 Straumsgrend	Målestokk : 1:100 Fasade: VEST





BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 08. OKT. 2001
Saksnr. 199727097
Oppnr.
Byggesaksavdelingen

Gnr : 21 Bnr : 1121 Kommune: Bergen	Dato : 10.08.2001
Knappenveien 21 c, 5151 Straumsgrend	Målestokk: 1:100
	Fasade: SØR

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Byggesaksavd.
8.10.01



Gnr : 21 Bnr : 1121 Kommune : Bergen	Dato: 10.08.2001
Knappenveien 21 c, 5151 Straumsgrend	Målestokk: 1:100
	Fasade: ØST

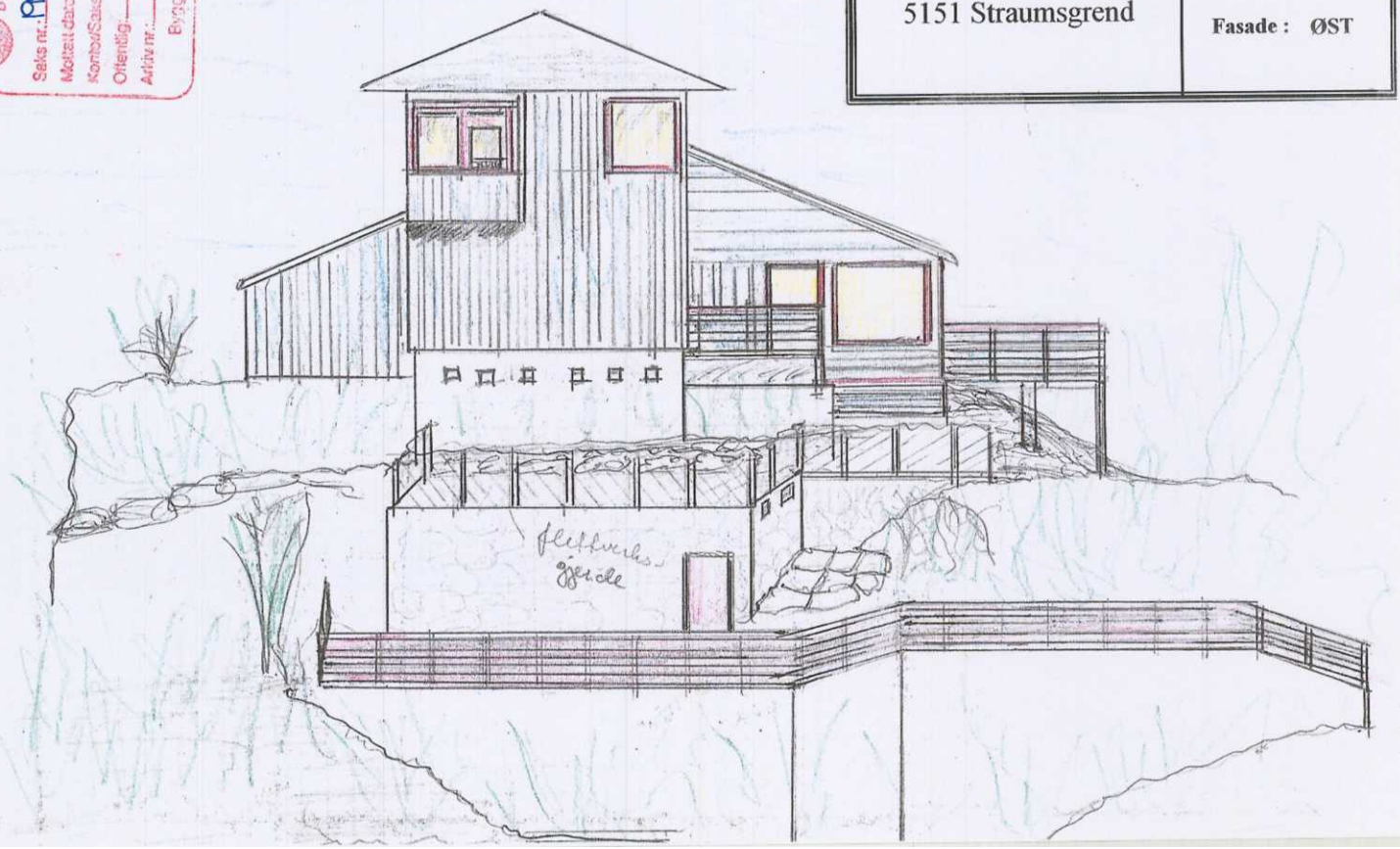
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Seksjon
Mottatt 08. OKT. 2001
Saksnr. 199727097
Ofrentlig. Byggesaksavdelingen



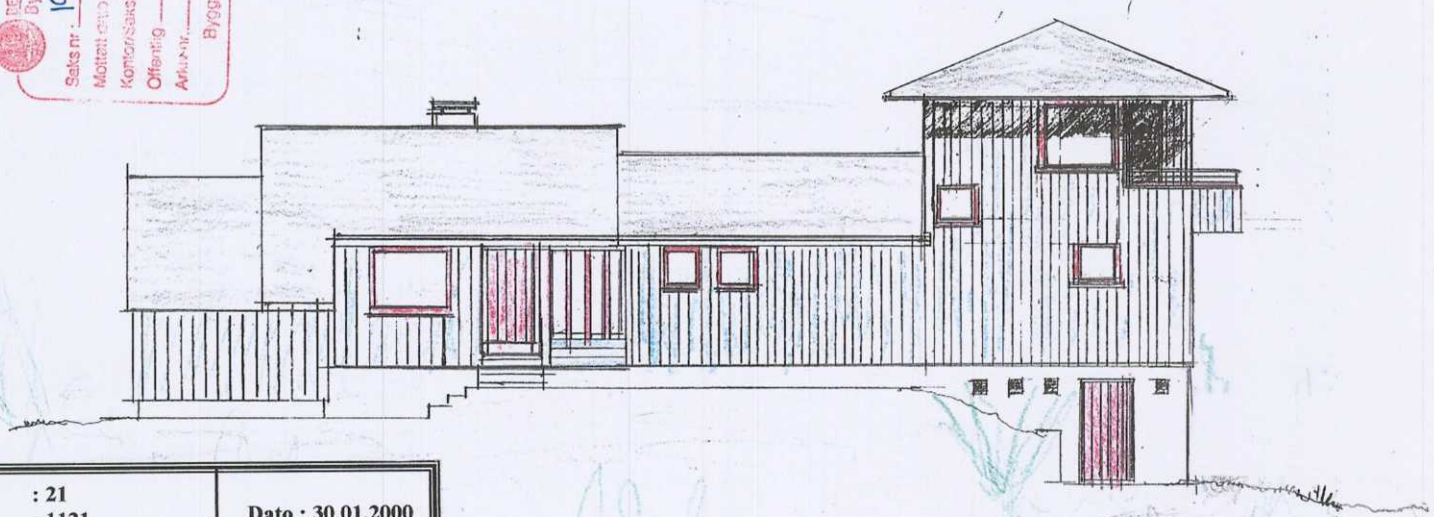
Gnr : 21 Bnr : 1121 Kommune : Bergen	Dato : 30.01.2000
Knappenveien 21 c, 5151 Straumsgrend	Målestokk : 1:100
	Fasade : NORD

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: 199927077 Løpenr.:
Mottatt dato: 030300
Komb/Saksbeh.:
Ortentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

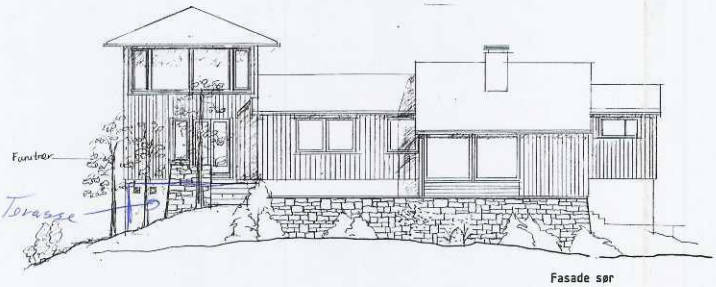
Gnr : 21 **Bnr : 1121** **Kommune : Bergen**	**Dato : 30.01.2000**
Knappenveien 21 c, 5151 Straumsgrend	**Målestokk : 1:100**
	Fasade : ØST



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: 199912787 Dok.nr.:
Mottatt dato: 030200
Kontorsaksbeh.:
Offentlig
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen



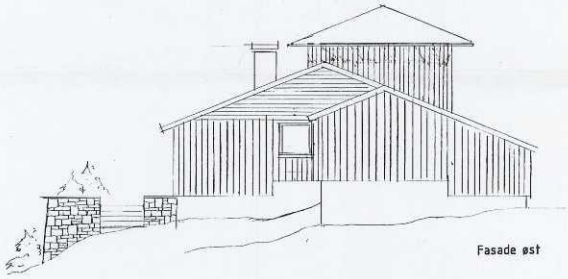
Gnr : 21 **Bnr : 1121** **Kommune : Bergen**	**Dato : 30.01.2000**
Knappenveien 21 c, 5151 Straumsgrend	**Målestokk : 1:100**
	Fasade : NORD



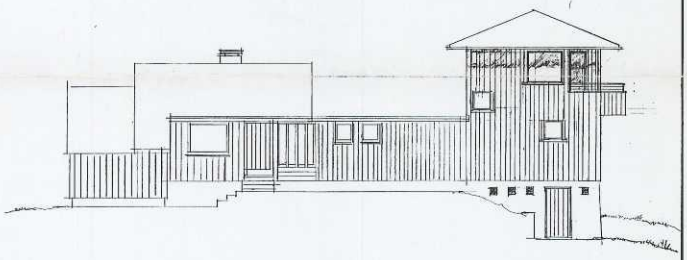
Fasade sør



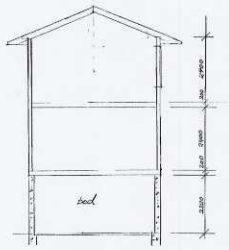
Fasade vest



Fasade øst



Fasade nord

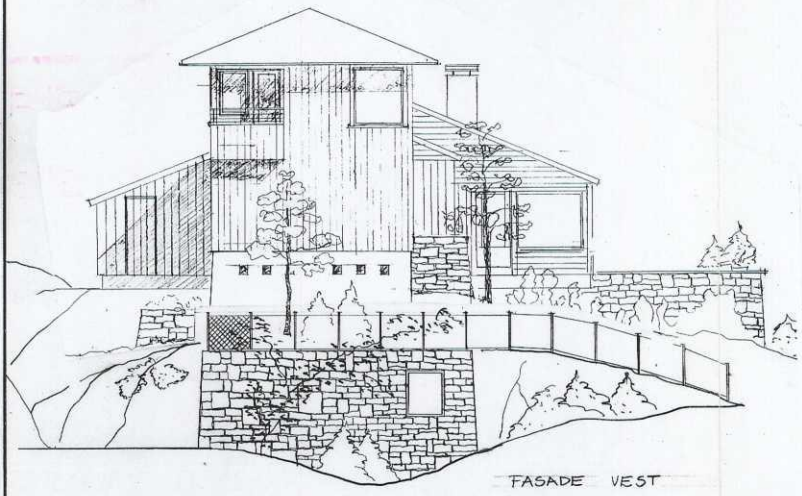


Snitt

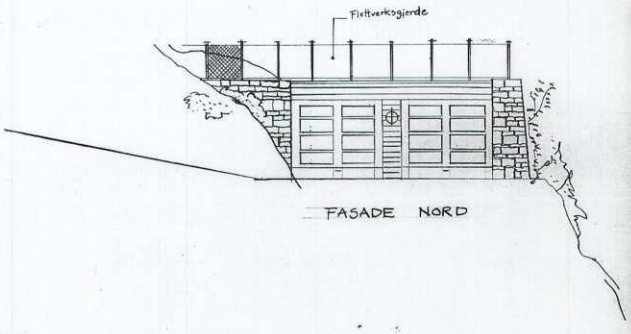
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dokur
Kunde/Saksbeh.
Mottatt 14. FEB 1997
977097
Behandl.
Tilmeldg. Byggesaksavdelingen

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJ.	Knappenv. 21C, tilbygg for fam. Armstrong	DATO 18.12.96	TEGNET AV hfs
		MÅLESTOKK 1:100	SAKSBEH. hfs
INNH.	Snitt og fasader	PROSJEKTNR. EKST.	KONTROLL
		PROSJEKTNR. INT. 9671	AVDELING
		TEGN. NR.	REV.

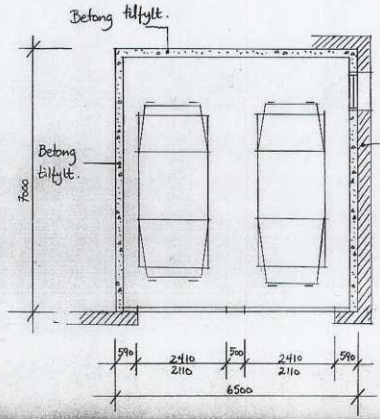
ARKON AS
ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER
CONRAD MOHRSV. 23 B
POSTBOKS 203 N-5032 MINDE
TLF. 55 28 43 40
TELEFAX 55 28 08 43
MNAL. – NPA – MF – MNITO



FASADE VEST



FASADE NORD



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 14. FEB. 1997
Saksnr. 977097
Ofentlig. Byggesaksavdelingen

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJ.	KNAPPENYN. 21c,	DATO 11.02.97	TEGNET AV i.a.
	GARASJE FOR FAM. ARMSTRONG	MÅLESTOKK 1:100	SAKSBEH. t.s.
INNH.	PLAN OG FASADER	PROSJEKTNR. EKST.	KONTROLL
		PROSJEKTNR. INT. 9671	AVDELING
		TEGN. NR. 2.202	REV.

ARKON AS
ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER
CONRAD MOHRSV. 23 B
POSTBOKS 203 N-5032 MINDE
TLF. 55 28 43 40
TELEFAX 55 28 08 43
MNAL – NPA – NIF – MNITO

A3 12/1990 JE

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/1121/0/0
Utlistet 19. juli 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258902136	Grunneiendom	0	Ja	1 331,7 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
9925000	33	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 653 MFL., KNAPPENVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.09.1993	190140533	1,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
9925000	110 - Boliger	0,9 %
9925000	710 - Felles avkjørsel	0,3 %

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271
30160000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4 OG 12, STRAUME	3	-
19590002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4 OG GNR 28 BNR 265 MFL., STRØMME GÅRD	3	201413159
19590000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 3, 4 MFL. OG GNR 28, DEL AV 11, 17 MFL., STRØMME GÅRD BOLIGOMRÅDE	3	200709558
19590003	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 1730, STRØMME GÅRD	3	201816985

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
21/929	139437128-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.04.2025	202511747
21/948	139437411-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.05.2020	202007495

Skrevet ut 19. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/1121
Dato: 19.07.2026 Adresse: Knappenveien 21C m.fl.

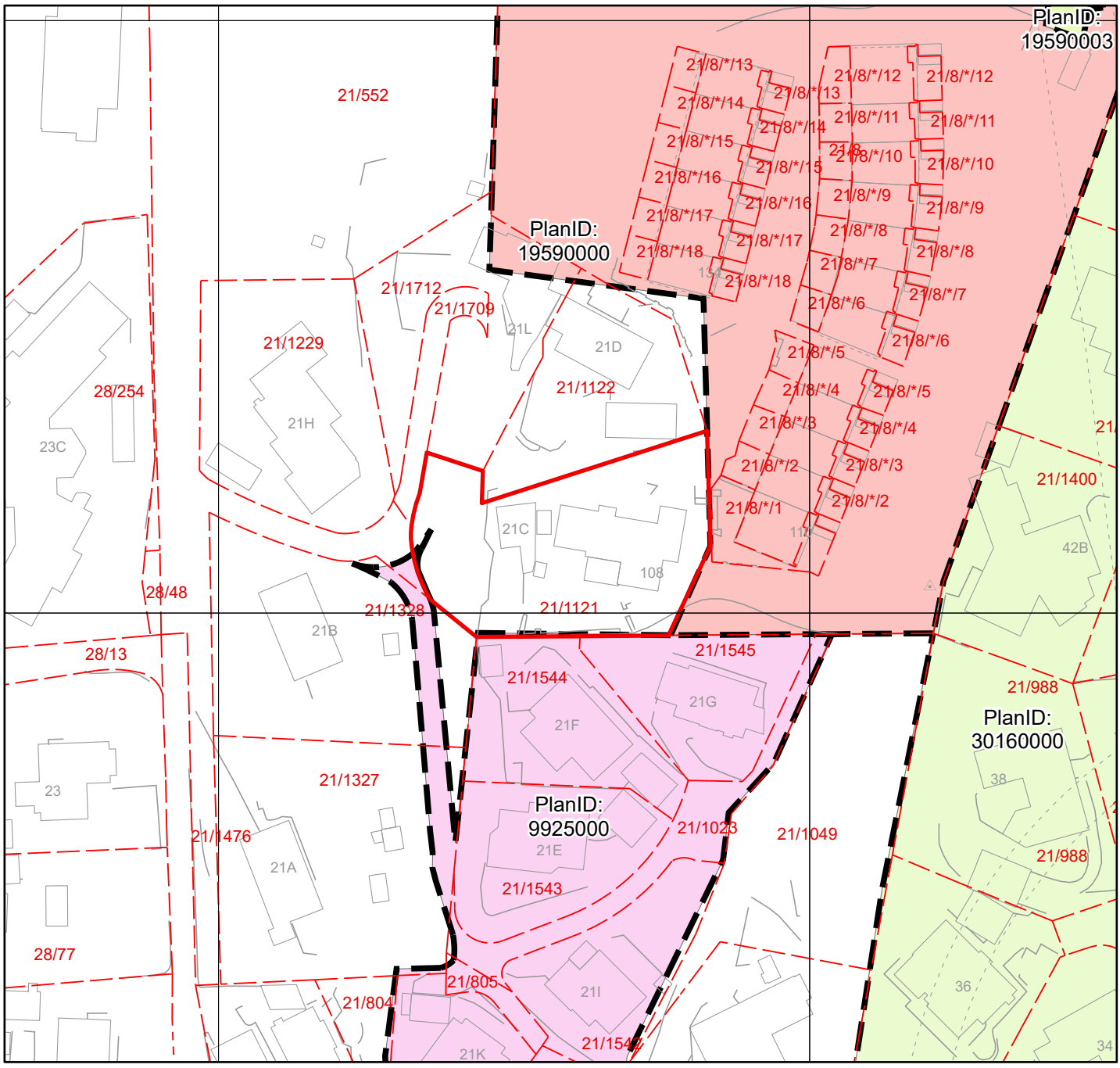
N

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:
PlanID(er): 9925000, 19590000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

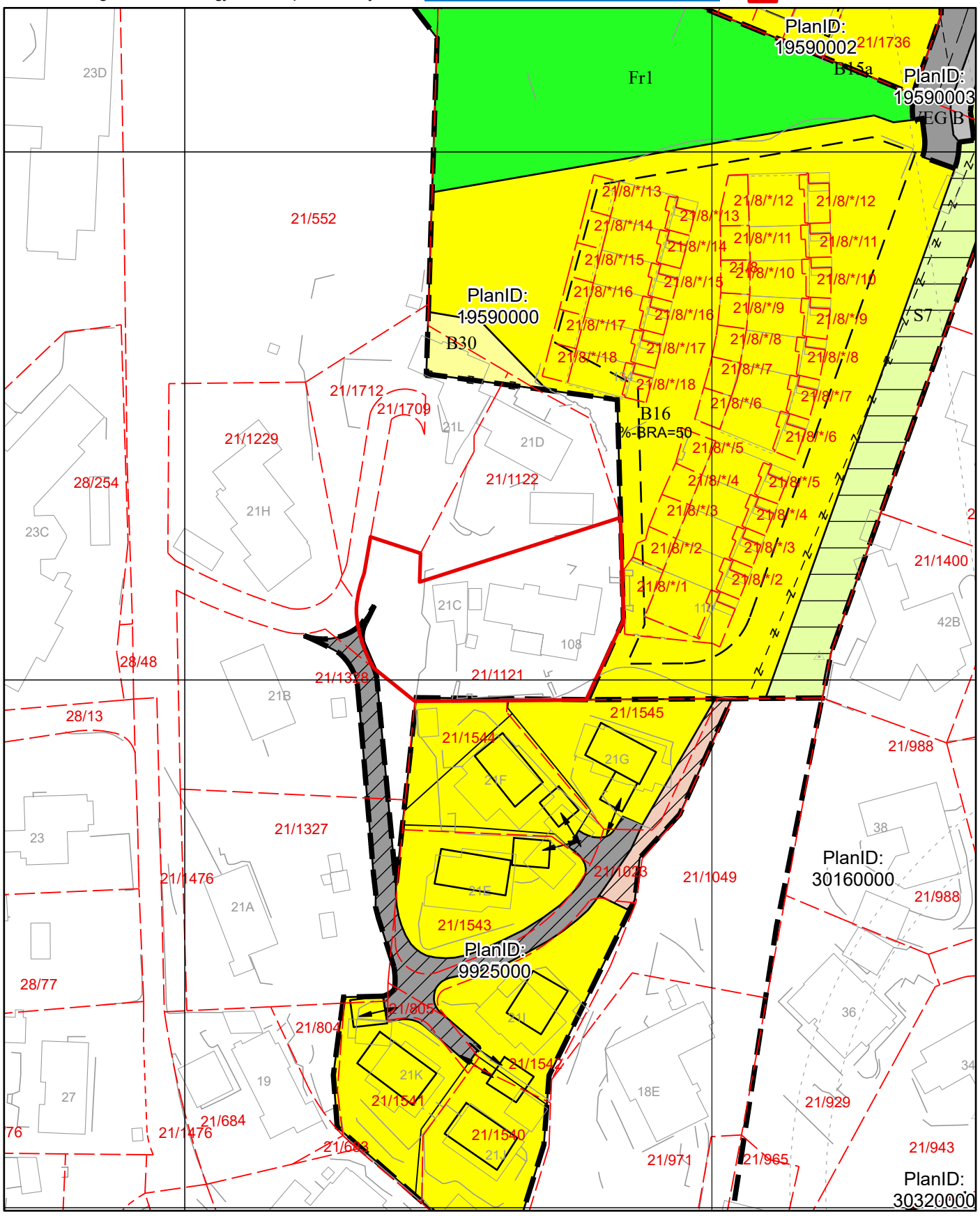
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/1121
Dato: 19.07.2026 Adresse: Knappenveien 21C m.fl.

PlanID(er): 9925000, 19590000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Friluftsområde (på land)

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.07.2026

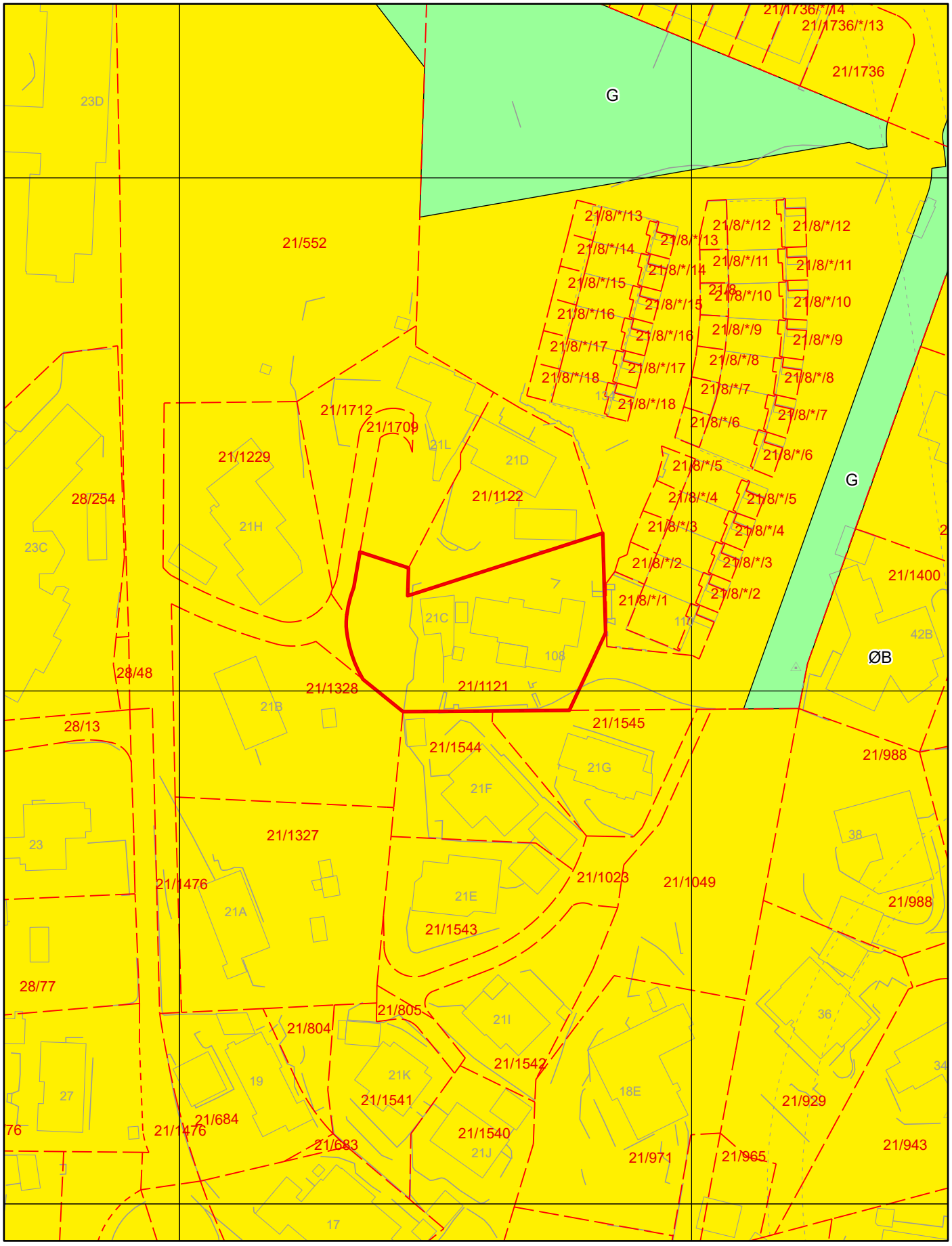
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 21/1121
Adresse: Knappenveien 21C m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

IVERSEN HARALD
KNAPPENVEGEN 21 C,
5064 STRAUMSGREND

MIKRO
11 MARS 1982
FOTOGRAFERT

MIKRO-
26 MARS 1982
FOTOGRAFERT

Deres ref. | Deres brev av 29/08/79 | Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 793750 | Dato 02/03/82

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FANA — Eiendom: 3-0021-1121

Byggherre: IVERSEN HARALD

Ansvarshavende: HALSETH SIGMUND ØRN

Bygningens art: BOLIGHUS — Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 31/08/79
Byggetillatelse gitt ..... : 22/11/79

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

.....
Bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

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

Haugen Vva AS
Kanalveien 5
5068 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Stein Rydland	202019555/6	220920

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 21 Bnr 1121
Adresse	:	Straumsåsen 108
Tiltakshaver	:	Ingunn Barsnes Armstrong
Tiltaket	:	Anlegging vei/parkering

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.09.2020 og tillatelse datert 03.09.2020.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for anlegging av adkomstvei, Vei 1.1, fra 21/1121 over 21/8, til Vei 1, innenfor reguleringsplan 19590000, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Stein Rydland - Saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Ingunn Barsnes Armstrong, Straumsåsen 108, 5151 STRAUMSGREND

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

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

INGUNN OG LARRY ARMSTRONG
KNAPPENVEIEN 21 C
5151 STRAUMSGREND

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199727097/7 HELH	BYG - 5210	18.12.2001

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 21	Bnr 1121
Tiltakets adresse	KNAPPENVEIEN 21 C
Tiltakets art	Nybygg Garasje tilbygg terrasse
Tiltakshaver	ARMSTRONG I. OG L.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt tegninger som bygget stemplet byggesaksavdelingen 08.10.01; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199727097.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Helge Haugland
avd.ingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

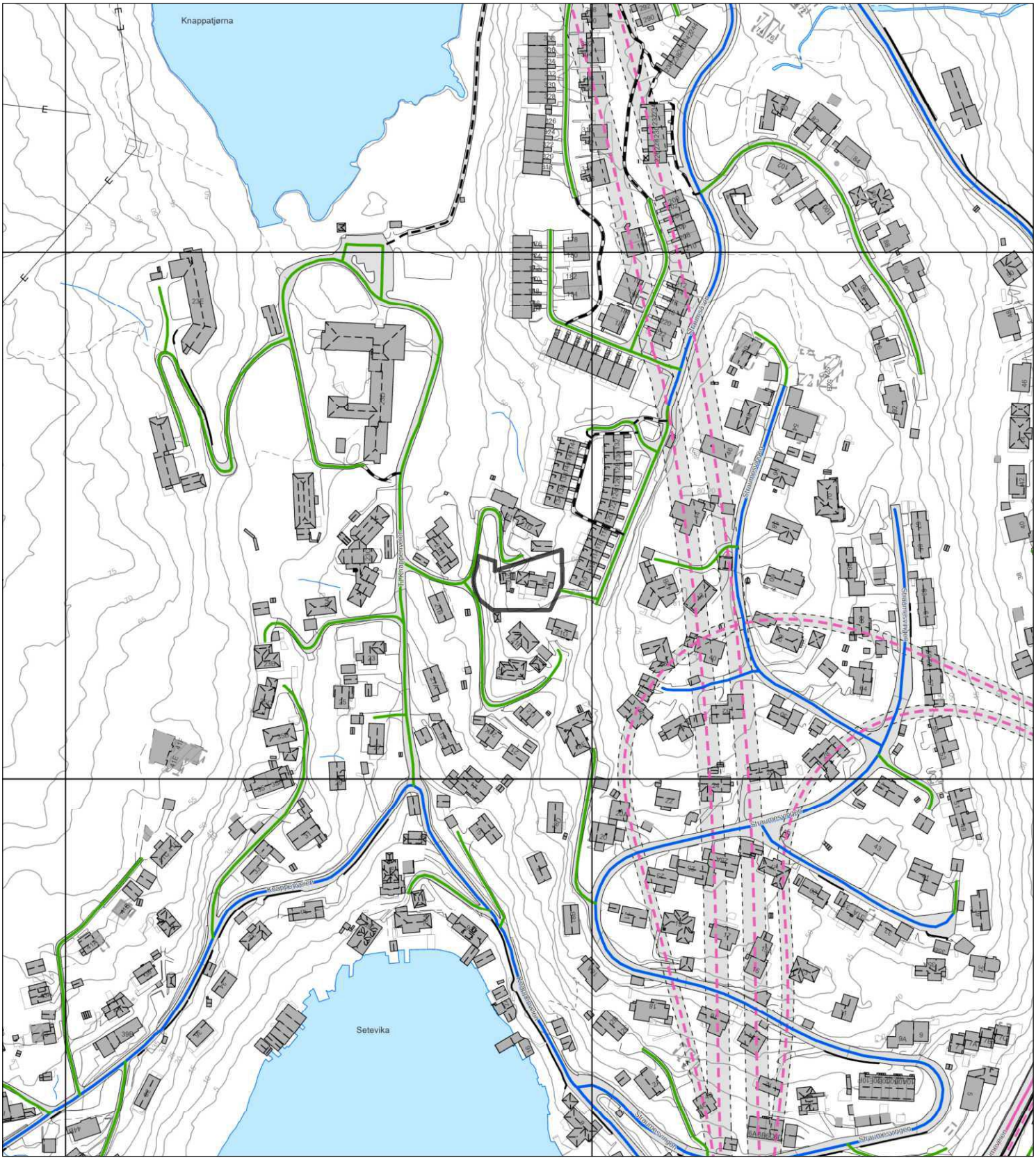
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1121/0/0
Adresse: Knappenveien 21C, 5151 STRAUMSGREND

N



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

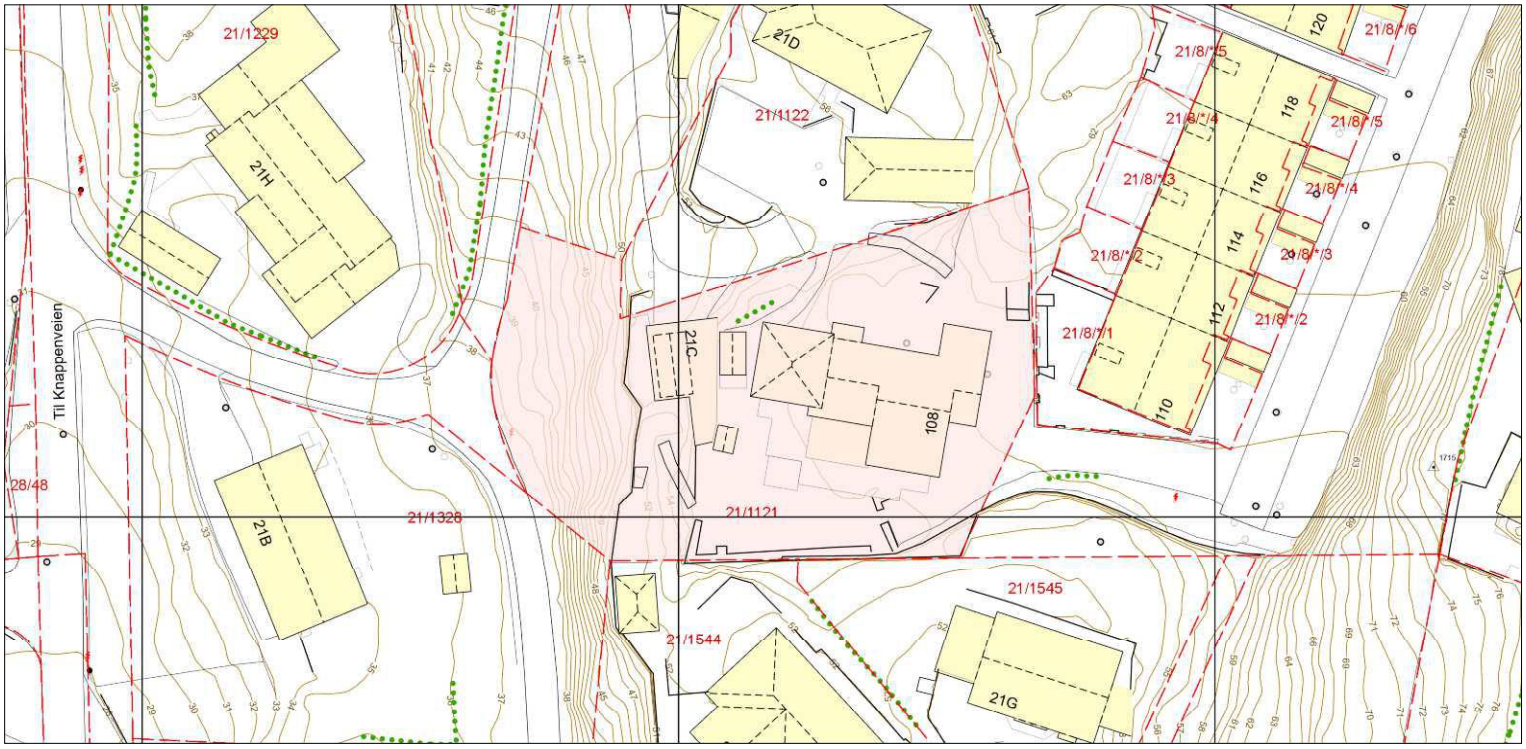
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 15.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1121/0/0
Adresse: Knappenveien 21C, 5151 STRAUMSGREND m.fl.

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

KARTLEGGINGSRAPPORT | KNAPPENVEIEN 21c

Denne rapporten er en mulighetsstudie vedrørende mulig fradeling av tomter til boligformål fra eiendom med gårds- og bruksnummer **21/1121** i **Bergen kommune** med adresse **Knappenveien 21c.** Eiendommens areal er på **1.332 m^2.** Eiendommen er bebygd med en enebolig, en garasje og noen mindre uthus.

1. GJELDENDE PLANER

Gjeldende plan er *«Kommuneplanens arealdel, 2018-2030, Bergen kommune», tredd i kraft 19.06.2019.* Denne planen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer legger de overordnede føringene for arealdisponering for aktuell eiendom. Aktuell eiendom ligger i kommuneplanen inn under arealformål «Bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone».



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplankartet.

På de neste sidene følger de viktigste bestemmelsene fra kommuneplan, markert i gult.

VIKTIGSTE KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

§2 Virkninger av planen

2.2 Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert

2.3 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner

§ 3 Plankrav

3.1. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

3.3 Tiltak som kan unntas fra plankravet

3.3.2 Tiltak i øvrig byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig.

Uteoppholdsareal

14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.

14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

a. *God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.*
b. *God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.*
c. *Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.*
d. *Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.*

14.3.5 Øvrig byggesone

Det skal etableres minimum 100 m2 uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten.

Parkering

17.1.1 Det skal redegjøres for parkering i alle søknader.

17.1.2 Parkering skal anlegges på en trafikksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.

17.3 Krav til bilparkering

Følgende tiltak omfattes av 17.3:
- pbl § 20-1 bokstav a, b, d, g, j og l, som omfattes av § 20-3 - tiltak etter § 20-5 bokstav b
- tiltak som gir ny boenhet

Tabell for parkeringskrav setter krav til 0,8 bilplasser pr. 100 m2 bruksareal bolig, men minst en plass pr. ny boenhet. Biler bør kunne snu på egen eiendom.

(Kommunen er strenge når det kommer til avkjøringssøknad. Her krever de mer detaljerte avkjørselstegninger med lengdeprofil)

§ 26.5 Sone 4 – Øvrig byggesone

26.5.1 I øvrig byggesone tillates ikke vesentlig nybygging. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt.

26.5.3 Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA.

26.5.4 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gir vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

2. INFRASTRUKTUR

VEG / ADKOMST

Eiendommen har adkomst via Knappenveien, som er en privat vei. I følge hjemmelshaver foreligger det veirett til eksisterende garasje i Knappenveien 21c.



Figur 2 – Utsnitt fra Statens Vegvesen sitt vegkart.

VANN OG AVLØP

Det ligger VA i tilknytning til eksisterende bolig, men ved fradeling må man sjekke med kommunen om det er kapasitet på nærliggende VA-nettet.



Figur 3 VA-kart

3. FORSLAG TIL LØSNING



Figur 4 - Forslag til delelinje tomt og plassering ny bebyggelse.

I forslaget ovenfor har vi skissert inn en enkel enebolig på nye tomter, basert på modellen «Tromsø» fra Flexibo. Dette er en veldig kompakt bolig med 74 m^2 bruksareal (BRA). Les mer her: https://flexibo.no/varemodeller/tromso/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA3sq6BhD2ARIsAJ8MRwVShxiE0S9XynaPTOzfpAoFzmMO81oU4nKEbfbVJq63sCoK2CycxVoaAnplEALw_wcB

Ved søknad om fradeling så må det utarbeides en situasjonsplan som viser nøyaktig forslag til løsning. Den boligen man tegner inn på en fradelingssøknad vil ikke være bindende ift hva man kan bygge. Det er kun for å illustrere at det er mulig å bygge en bolig på eiendommen. Vi anbefaler at man ved søknad om fradeling skisserer inn en relativt liten bolig. På den måten unngår man at den skisserte boligens størrelse kan virke negativt i forhold til fradelingssøknaden. Når man så en gang skal søke om byggetillatelse for oppføring av bolig kan man heller søke om den boligen man faktisk ønsker å bygge.



Figur 5 Illustrasjon av "Tromsø"

AREALBEREGNINGER BEBYGD AREAL (BRA)

Gjenværende tomt:	**822 m2**
BRA eksisterende bolig*	211 m^2
BRA parkering	36 m^2
Sum	**247 m^2**
Utnyttet %-BRA (247 /822)	**30,0 %**

Ny tomt	**510 m^2**
BRA «Tromsø»	74 m^2
Parkeringsplass x 2	18 m^2
Sum	**92 m^2**
Utnyttet %-BRA (92 /510)	**18,0 %**

4. VURDERINGER

Ved fradeling av eiendom så er sannsynligheten for vellykket fradeling avhengig av i hvilken grad søknaden er å tråd med gjeldende planer og bestemmelser.

Vurdering av kritiske faktorer:

Plankrav: I utgangspunktet gjelder det et plankrav i kommuneplanen, som sier at eiendommen må være regulert for at den kan fradeles. Men det KAN også gis unntak for tiltak i øvrig byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig. Dette mener vi kan oppfylles her, og at man dermed kan unntas fra plankravet.

§26-5 presiserer at det i øvrig byggesone ikke er lov med vesentlig nybygging. En fradeling til en boligtomt ser vi ikke på som vesentlig nybygging.

Uteoppholdsareal: I bestemmelsene tilhørende kommuneplanen stilles det krav til minimum uteoppholdsareal på 100 m2 per boenhet. Dette er mulig å overholde både for ny tomt og gjenværende tomt, noe vårt forslag til løsning i figur 4 viser. Det er riktignok litt knapt med MUA på fradelt tomt, men det skal la seg løse. Man kan også åpne opp for mer uteoppholdsareal ved å prosjektere takterrasse.

Avstand fra tomtegrense til bygning: Plan- og bygningslovens §29-4 sier at minste avstand fra bolig til tomtegrense skal være 4,0m. Videre så står det at kommunen kan tillate at byggverk plasseres nærmere om man utformer et samtykke. Men merk at kommunen fortsatt sitter med all makt i en slik situasjon, og de kan kreve at tomtegrensen må ligge 4,0m unna boliger.

Parkering: Kommuneplanen stiller krav til minst 0,8 bilplasser per 100 m2 BRA bolig, men minst 1 plass per boenhet. Dette kravet er fullt mulig å overholde for både nye tomter og eksisterende eiendom.

Utnyttelsesgrad (BRA): Kommuneplanen sier at grad av utnytting skal være maks 45% BRA. Som man kan se av arealberegningene, så er man innenfor både på ny tomt og tomt til eksisterende bolig.

Konklusjonen vår er at det man oppfyller de fleste relevante krav til fortetting. Men allikevel så sitter kommunen med mye makt i en slik prosess og de kan avslå søknaden om de ønsker. Dette skyldes at eiendommen er uregulert og kommuneplanen sier at kommunen kan gi unntak fra plankravet. Videre så er ny tomt såpass trang at man er avhengig av at kommunen gir tillatelse til at tomtegrense plasseres nærmere bygningene enn 4,0m.

Det er litt vanskelig å si hvordan kommunen vil stille seg til en slik søknad. Den byggbare delen av tomta blir ganske smal, men det er fortsatt mulig å få til en god løsning slik vi ser det. Men vi vil anta at kommunen kommer til å kreve at det utarbeides detaljerte tegninger med et forslag til en bolig, slik at de ser at tomten er egnet for ny bebyggelse.

I og med at kommunen sitter med så mye makt her, så kan det være en idè å booke en forhåndskonferanse med kommunen. Da kan man få et inntrykk på hvordan kommunen vil stille seg til en søknad om fradeling her.

Vurdert sannsynlighet for vellykket fradeling:	**60-65 %** *

* Denne sannsynlighetsberegningen er kun en subjektiv vurdering ut ifra våre erfaringer. Det er alltid kommunen som er bestemmende myndighet og som vil gjøre sine egne vurderinger av saken.

5. VIDERE PROSESS

Om man bestemmer seg for å gå videre med fradelingssøknad så vil dette være den videre prosessen:

1. Innhente privatrettslige rettigheter til bruk av privat vei og evt privat VA-infrastruktur.

2. Utarbeide måleverdig situasjonsplan tegning. Skal vise skissert bebyggelse, ønsket grense for deling, grad av utnyttelse, parkering, adkomst, uteoppholdsareal osv.

3. Utarbeide komplett nabovarsel til alle berørte naboeiendommer/instanser. Utsending av nabovarsel med vedlegg. Naboer har 14 dager til å komme med eventuelle merknader.

4. Tidligst 14 dager etter nabovarsel er sendt ut så kan man sende inn en komplett søknad om fradeling til kommunen. Aktuelle dokumenter må utfylles og utarbeides, slik som:
   - ✓ Søknadsskjemaer
   - ✓ Kopi og kvittering for nabovarsel
   - ✓ Følgebrev (også inkl evt. nabomerknader)
   - ✓ Fullmakter
   - ✓ Situasjonsplan
   - ✓ Evt. dispensasjonssøknader
   - ✓ Dokumentasjon på rett til bruk av VA og veg.
   - ✓ Rekvisisjon oppmålingsforretning
   - ✓ Evt. andre aktuelle vedlegg. (som uavhengig fagtekniske rapporter)

5. Kommunen har inntil 12 uker på seg til å gi et svar på søknaden.

6. Ved eventuelt positivt svar på søknaden vil kommunen bestille en såkalt oppmålingsforretning, ved å koordinatfeste grensen mellom eiendommene, og en formell registrering av nye eiendommer i matrikkelen. Frist for utførelse av dette er inntil 16 uker etter at fradelingssøknad er godkjent.

NB: Ut over dette kan det bli behov for å utarbeide en justert versjon av støyrapport, hvis omsøkt løsning skiller seg fra løsningen i eksisterende støyrapport.

enova

Energiattest



Adresse **Straumsåsen 108, 5151 STRAUMSGREND**	
Dato for energimerking **08.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328628**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139438779**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **1121**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 150 kWh**

Straumsåsen 108, 5151 STRAUMSGREND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Straumsåsen 108, 5151 STRAUMSGREND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Straumsåsen 108, 5151 Straumsgrend
Gnr. 21, Bnr. 1121, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 13 991

E-post: glenn.sivertsen@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.
