PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

STORBOTN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Veistatuskart

Reguleringsplan

Basiskart

Tegninger dater 27.08.1953

Ramme tillatelse og Igangsettingstillatelse for tilbygg / utleiedel

Tegninger datert 09.05.2006

Informasjonsmøte Storbotn Utleieboliger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Storbotn 19, 5106 ØVRE ERVIK

BERGEN kommune

gnr. 209, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1642 **Eiendomsverdi ref nr:** KH2360

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
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 1954.
Innredet over to etasjer og loft.
Boligen har tilhørende carport på egen tomt.
Utleide del i U.etasje (Ikke godkjent).

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong/sparesteinsmur og natursteinsmur.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Overflater
U.Etasje.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

1.Etasje:
Skifer, belegg, heltre og parkett på gulv. Vegger har malt tapet, malte slette flater, panel og brysningspanel. tak har malte slette flater og panel.

Loftetasje:
Heltregulv og belegg på gulv, vegger har malt tapet.

1.Etasje
-Entré (4,9 kvm).
-Trapperom (3,2 kvm).
-Gang m/trapp (3,1 kvm).
-Gang (5,9 kvm).
-Bad (4,2 kvm).
-Kjøkken (9,2 kvm).
-Stue (33,9 kvm).
-Kott under trapp (1,6 kvm).

Terrasse v/stue, 25 kvm).
Terrasse v/kjøkken (12,4 kvm).

2.Etasje
-Gang (5,3 kvm)
-Kott (1,3 kvm gulvareal, ikke målbart areal på grunn av takhøyde).
-Soverom (7,5 kvm / gulvareal; 8,7 kvm).
-Soverom 2 m/garderobe (19,5 kvm / gulvareal; 21 kvm).
-Soverom 3 m/garderobe (11,4 kvm / gulvareal; 12,3 kvm).
-Kontor/soverom (4,5 kvm / gulvareal; 5,6 kvm).

U.Etasje
Hoveddel:
-Vaskerom (8,9 kvm).

Utleiedel:
-Entré (3,2 kvm)
-Bod (2,8 kvm).
-Stue/Kjøkken (31,4 kvm).
-Bad (4,2 kvm).
-Soverom (9,3 kvm).
-Soverom 2 (7,3 kvm).

Våtrom:
Vaskerom U.Etasje (Hoveddel).
Helfliset rom med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Rommet er innredet med:
-Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderominnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Bad U.Etasje (Utleiedel).
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkar m/vegger.

Kjøkken:
Kjøkken 1.Etasje.
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Kjøkken U.Etasje (Utleiedel).
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
-Stekeovn.
-Platetopp.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Vedovn i stue.
-Luft til luft varmepumpe i stue.

Beskrivelse av eiendommen

-varmekabler på bad, vaskerom og entre, samt underetasje.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
-Ca 120 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
-Ca 120 liters bereder i utleiedel, plassert under kjøkkenbenk.

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

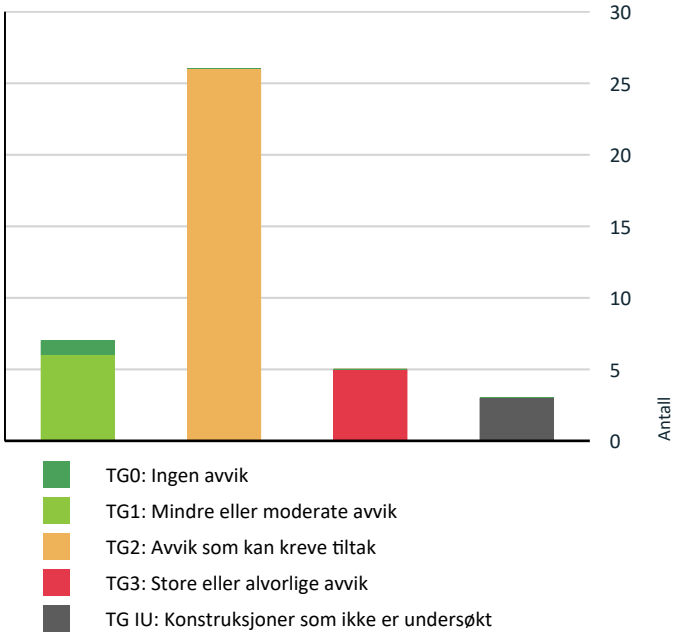
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er kontrollert, det er gjort endring i rominndeling i u.etasje, det ene soverommet er bygget hvor det opprinnelig er tiltenkt bod, det er gjort utvidelse og endring i bærende konstruksjon (grunnmur) Det er ikke kjent om denne endringen er søkt om.

Det er informert fra datter av eier om at det ikke foreligger ferdigattest v/utleiedel og tilbygg som ble bygget i 2006.

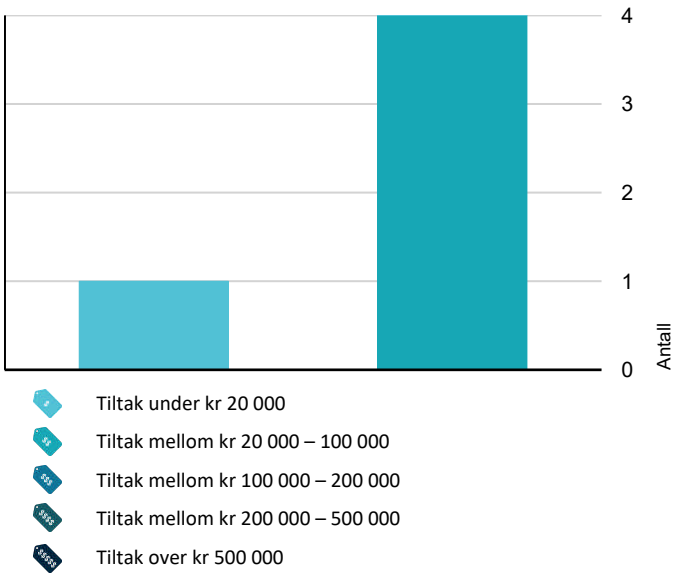
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Blendet dør v/utleiedel	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger v/kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (utleiedel) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (hoveddel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong-/terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (hoveddel) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (hoveddel) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (hoveddel) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (hoveddel) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/Kjøkken (utleiedel) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleiedel) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleiedel) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Datter av eier informerer om at det ble bygget tilbygg i U.etasje i forbindelse med etablering av utleiedel. Da ble det bygget ut under terrasse fra stue, samt under terrasse fra kjøkken. Tiltak ble prosjekter av Nilsen & Andersen, utførende er ikke kjent.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.
Det er ikke kjent når taket sist ble tekket, men det er av eldre type.

Datter av eier informerer om at yttertaket nylig ble behandlet med mosedrepende middel som ett vedlikeholdstiltak.

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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert drypplekkasje v/gjennomføring av kanal ved kontroll fra loftet. Lekkasje kan føre til råteskader i omkringliggende konstruksjoner dersom det ikke blir utbedret snarlig. TG3 er satt på grunn av drypplekkasje i gjennomføring i tak.

Det drypper fra takrenner, indikasjon på tette renner eller defekt i skjøter.
Det er ikke kjent når beslag løsninger v/pipe og takhetter er fra, det antas at over halvparten av forventet levetid er brukt. Dette er spesielt utsatte konstruksjoner med tanke på lekkasje og må holdes under jevnlig oppsyn.

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

Kostnadsestimatet gjelder kun lokal utbedring av takhette. Større tiltak som utskifting av taket vil ha en vesentlig større kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert stedvis værslitasje på enkelte bord.
Kledning v/takopplett har lokale råteskader.
Ikke registrert bruk av musebånd/børst v/befaring.
Vannbord i nedre del av kledning er løsnet og har slitasje.
Løst hjørnebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen. Kledning fremstod ellers i ok stand i henhold til alder. Normalt vedlikehold i form av maling og lokale utskiftinger av enkelte bord må forventes for å forlenge levetid på konstruksjonen.
Musebånd/børst anbefales at monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak tak konstruksjon med takoppplett av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

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

Det ble registrert at isolasjon er ført helt ut mot undertaket, noe som stenger/reduserer for lufting, samt større risiko for kondensering av undertak. Det er ikke kjent hvordan det er utført videre ned i konstruksjonen.

Det ble ved kontroll av takkonstruksjon registrert tegn til mitskadet treverk. Det er ikke kjent om det er aktivitet.

Utvekslingsbjelke for takopplett har sprekk i treverket. Bjelken er festet via lastoverføring til sideliggende sperr, dette har fungert i sin levetid, men anses som underdimensjonert og skjevheter kan/er oppstått.

Det er eldre luftekanaler som kan inneholde asbest, anbefale at fjernes.

Det ble ellers registrert noe skjevheter i konstruksjonen, ikke uvanlig i eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å gjøre videre undersøkelser av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
- 2006.
- 1996.
- 1981.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er av eldre type og har slitasje.
Værslitt og oppsprukket treverk i ytre karm.
Løsnet vannbord under ene vindu v/stue.
Punktert vindu i entre.
Tegn til innvendig kondensering og slitasje i innvendige karmer/pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vannbord under vindu som er skadet må skiftes.
Det må gjøres lokale utbedringer og normalt vedlikehold av vindu i form av maling og smøring av hengsler for å forlenge levetid. Punktert vindu bør skiftes.
Vindu fra 2006 fremstår i bedre stand.

Dører/vinduer - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoved ytterdør
Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Entredør utleiedel
Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Dører fremstår i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.
Jevnlig vedlikehold må utføres for å forlenge levetid.

TG 3 Blendet dør v/utleiedel

Beskrivelse

Dør av tre.
Døren er blendet igjen fra innsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert at dør har råteskader i nedre del av karm/dørblad.
Døren er blendet fra innsiden, det er synlig tegn til fuktinnsig fra innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må skiftes for å fjerne avvik, det kan ikke utelukkes at omkringliggende konstruksjoner kan ha tatt skade, det må gjøres videre undersøkelser v/utskiftning av dør og eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.

Balkongdør v/kjøkken av tre med 2-lags isolerglass.
Balkongdør v/stue U.Etasje av tre med 2-lags isolerglass.
To-fløyet balkongdør v/stue av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør v/kjøkken har slitasje i form av rust i hengsler, slitasje på dørblad og terskel, samt katteluke som reduserer isoleringsevnen.
To-fløyet balkongdør v/stue har slitasje i utvendig karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører fungerer ellers med dette avviket, balkongdører bør vedlikeholdes i form av smøring av hengsler samt maling av karmer for å forlenge levetid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger v/kjøkken

Beskrivelse

Terrasse v/kjøkken med underliggende boligareal (12,4 kvm) .
Overbygget med rom under, antatt tekket i 2006 ved etablering av tilbygg.
Ikke mulighet for kontroll av tekking, antatt banemembran eller lignende tekking.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er avvik:

TG3 vurderes i hovedsak på grunn av:
Det er registrert råteskader i treverk v/rekkverk, terrassedekke og trapp til terrasse.

Eller har membran/tettsjikt brukt mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassebord og rekkverk med råteskader må skiftes. Ved utbedring anbefales det og skifte tekking av terrassen med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat er kun for lokale utskiftninger av råteskader treverk, eventuelt videre utbedring av tekking eller rehabilitering av hele terrassen vil medføre en større kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse v/stue, ca 25 kvm.
Overbygget med rom under, antatt tekket i 2006 ved etablering av tilbygg.
Ikke mulighet for kontroll av tekking, antatt banemembran eller lignende tekking.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassedekke har slitasje og rekkverk har noe slitasje.
Det er ikke etablert beslag v/overgang terrasse/balkongdør eller kledning. Ikke mulig å kontrollere tetting under balkongdør eller tekking opp mot vegg på grunn av terrasse ligger helt opp mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Normalt vedlikehold må utføres for å forlenge levetid. Utskiftning av lokale bord kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser av tetting under balkongdør, samt overgang terrasse/vegg anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Beskrivelse

Dagens gjeldene krav:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:
Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater
U.Etasje.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

1.Etasje:
Skifer, belegg, heltre og parkett på gulv. Vegger har malt tapet, malte slette flater, panel og brysningspanel. tak har malte slette flater og panel.

Loftetasje:
Heltregulv og belegg på gulv, vegger har malt tapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre type og har en del slitasje i 1.Etasje og loft. Noe tegn til svertesopp i nedre del av vegger i U.Etasje.
Det er og enkelte uferdige overflater v/trappenedløp til vaskerom.
Tegn til bekutslag rundt pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes at overflater må renoveres, samt ferdigstilles hvor de står uferdig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av sparesteinsmur konstruksjoner som er bekledd med påforingsvegger.

Naturlig ventilering.

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.
Vekt% ble målt til 14%, noe som er akseptabelt.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Det ble som nevnt ikke registrert unormale fuktverdier men, dette ikke er en garanti for at det ikke kan være skader andre plasser i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering av rom under terreng.

Det er registrert noe svertesopp i nedre del av vegg enkelte steder, noe som tyder på forhøyet luftfuktighet i kjeller.

MRK:
Det gjøres oppmerksom på at kontroll ble utført v/kjøkken i utleiedel, da det var eneste sted det var mulig med hulltaking, den mest aktuelle plassen å kontrollere ville vært fra vaskerom i hoveddel, her er det helfliset, det blir ikke foretatt hulltaking via flisbelagte vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales mekanisk ventilering i rom under terreng.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom U.Etasje (Hoveddel).
Helfliset rom med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Rommet er innredet med:
-Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Bereder, rørskap og elskap er plasser her.

Eier opplyser om at vaskerommet ble etablert i ca 2006.
Utførende er ikke kjent.

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.

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

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har stedvis slitasje I fuger, samt tegn til sprekk i flis i tilsetning v/vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 2 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

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

Mindre fall enn 1:100 på hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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 vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig tegn til membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

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.

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM (HOVEDDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av betong, det er ikke mulig å foreta hulltakig i betongvegger.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

Generell

Beskrivelse

Bad U.Etasje (Utleiedel).
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkar m/vegger.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca 2006.
Utførende er ikke kjent.

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 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
Det må gjøres lokale utbedringer i dusjsonen før badet kan brukes.
Badet har ellers normal bruksslitasje på overflater.
Det gjøres oppmerksom på at badet er over 20 år og anses som på slutten av forventet levetid. Plutselige avvik kan forekomme.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje i flisefuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Silikonfuger bør skiftes.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5-7 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 7 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 5-7mm.

Det ble registrert tegn til bom under flis, bom under flis skyldes manglende vedheft under flis, noe som øker risiko for sprekk i flis ved støtskade eller at flis løsner.

Slitasje og saltutslag i flisefuger.

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.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inventar er kontrollert.

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

Det ble registrert gjennomgående sprekk i dusjkar ved befaring.

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

Dusjkar må skiftes/fjernes for å fjerne avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk via elektrisk styrt vifte, avtrekk via ventil i vegg.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da aktuell sone grenser mot annen våtsone/grunnmur og kjøkken. Det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkkeninnredning.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderominnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca 2006.
Utførende er ikke kjent.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Tilstandsrapport

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 normal bruksslitasje i henhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at badet er over 20 år og er å regne som på slutten av forventet levetid. Plutselige avvik kan forkomme.

Badet fungerer med dagens bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, følgende er registrert:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og riss i flis v/tilsetinger til vindu.

Flisefuger/ silikonfuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker/riss kan indikere bakenforliggende fukt fra vindu.
Videre undersøkelser anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5-15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 21 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 ned mot 5mm.

Det ble registrert tegn til bom under flis, bom under flis skyldes manglende vedheft under flis, noe som øker risiko for sprekk i flis ved støtskade eller at flis løsner.

Flisefuger/ silikonfuger har slitasje.

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 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er tegn til at membran ikke er ført under klemring, ikke mulig å konstantere helt, da det er tildekket med fliselim.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uten 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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, vekt% målt til under 6%.

Det gjøres oppmerksom på at badet ikke har vært i bruk på lang tid, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forkomme avvik.

Det anbefales å utføre videre undersøkelser når badet er tatt i bruk igjen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken U.Etasje (Utleiedel).
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Tilstandsrapport

-Stekeovn.
-Platetopp.

Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

MRK:
Det er ikke montert vannsensor eller komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har noe slitasje i form av svellnger i enkelte fronter/dekksider, slitasje i benkeplate, sprekk i pleksiglass mellom benk og overskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må utføres for å fjerne avvik. Kjøkkenet fungerer ellers med overnevnte avvik.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjon ok v/befaring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

MRK:
Det er ikke montert vannsensor eller komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplate har slitasje, samt er for kort v/oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fremstår ellers i ok stand med normal bruksfunksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

Stikk for ventilator er for langt unna, må brukes skjøteledning. Den ble derfor ikke funksjonstestet v/befaring, da det ikke var tilgjengelig strøm for ventilator.

Videre undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom i hoveddel og bad i utleiedel.
Stoppekran er plassert ved inntak på vaskerom.

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 dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Det drypper fra rørskjøter.

Det ble v/kontroll i rørskap i utleiedel registrert fukt i bunnen av rørskapet. Det drypper noe fra kobling internt i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Videre undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast internt i boligen.
Stakeluke er plassert i utleiedel v/soverom.

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 dokumentsajon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering.
Periodisk avtrekk fra bad i utleiedel.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte ventiler er tette igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må sørges for ventilering i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue.
Datostemplet:

-2024.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 stk beredere:
-Ca 120 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
-Ca 120 liters bereder i utleiedel, plassert under kjøkkenbenk.

Datert:
-2007.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

MRK:
Bereder er snart 20 år og har brukt ca halvparten av forventet levetid. Plutselige avvik kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Gjelder bereder i utleiedel.

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

Sikringsskap er plassert under trapp 1.Etasje og i U.etasje v/ vaskerom hoveddel og bod utleiedel.
Inneholder: Automatsikeringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

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.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Datter av eier informerer om at alt elektrisk arbeid er utført av godkjent elektro bedrift.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja 2 stk stikk som ikke er tilstrekkelig festet mot vegg.
    Manglende kursfortegnelse på skap i u.etasje.

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/spareseteinmur og stedvis natursteinsmur.

Tilstandsrapport

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:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss i murpuss og avskallet maling.
Tegn til sprekk i grunnmur utvendig.
Natursteinsmur står åpen uten murpuss, større risiko for at skadedyr kan komme inn i muren/huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og sprekker øker risiko for frostsprengning og viderutvikling av skade, samt fare for at vann kan trekke inn i muren.
Riss/sprekker bør tettes, natursteinsmur bør pusses inn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert terrengfall mot grunnmur. Dette kan øke fuktbelastningen mot grunnmuren over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved befaring, men forholdet bør følges opp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

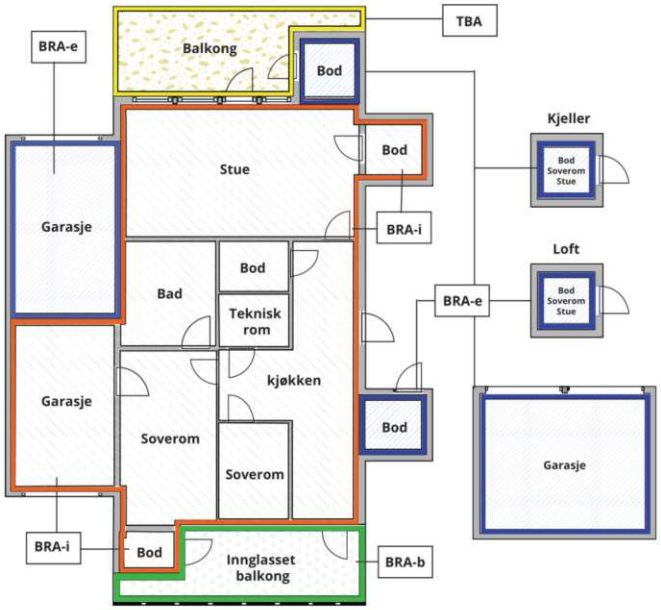
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Utleiedel	63			63			63
Underetasje	9			9			9
1. Etasje	69			69	37		69
Loft	49			49		7	56
SUM	**190**				**37**	**7**	**197**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utleiedel			
Underetasje	Vaskerom (hoveddel), entré (utleiedel), stue/kjøkken (utleiedel), bad (utleiedel), soverom (utleiedel), soverom 2 (utleiedel)		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue, kott under trapp		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1.Etasje
-Entré (4,9 kvm).
-Trapperom (3,2 kvm).
-Gang m/trapp (3,1 kvm).
-Gang (5,9 kvm).
-Bad (4,2 kvm).
-Kjøkken (9,2 kvm).
-Stue (33,9 kvm).
-Kott under trapp (1,6 kvm).

Terrasse v/stue, 25 kvm).
Terrasse v/kjøkken (12,4 kvm).

2.Etasje
-Gang (5,3 kvm)
-Kott (1,3 kvm gulvareal, ikke målbart areal på grunn av takhøyde).
-Soverom (7,5 kvm / gulvareal; 8,7 kvm).
-Soverom 2 m/garderobe (19,5 kvm / gulvareal; 21 kvm).
-Soverom 3 m/garderobe (11,4 kvm / gulvareal; 12,3 kvm).
-Kontor/soverom (4,5 kvm / gulvareal; 5,6 kvm).

U.Etasje
Hoveddel:
-Vaskerom (8,9 kvm).

Utleiedel:
-Entré (3,2 kvm)
-Bod (2,8 kvm).
-Stue/Kjøkken (31,4 kvm).
-Bad (4,2 kvm).
-Soverom (9,3 kvm).
-Soverom 2 (7,3 kvm).

Takhøyde utleiedel, 2,31m.

Tilhørende carport på ca 23 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.
Beskrivelse av rom er basert på bruken v/befaring. Avvik fra faktisk godkjente tegninger er ikke kontrollert, da tegninger ikke er kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er kontrollert, det er gjort endring i rominndeling i u.etasje, det ene soverommet er bygget hvor det opprinnelig er tiltenkt bod, det er gjort utvidelse og endring i bærende konstruksjon (grunnmur) Det er ikke kjent om denne endringen er søkt om.

Det er informert fra datter av eier om at det ikke foreligger ferdigattest v/utleiedel og tilbygg som ble bygget i 2006.

Nyere håndverkstjenester

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	89	0	0	1470.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storbotn 19

Hjemmelshaver
Helset Bodil Pauline

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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

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

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane

Oppdragsnr.
136260022

Selger 1 navn
Juliet Helset balgobin

Gateadresse
Storbotn 19

Poststed	Postnr
ØVRE ERVIK	5106

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Bodil Pauline Helset

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bodil Pauline Helset

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260022

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 136260022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Juliet Helset Balgobin	4873578974d29678ed5d 2217ec8b179f49be72c4	25.02.2026 11:45:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136260022

- 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

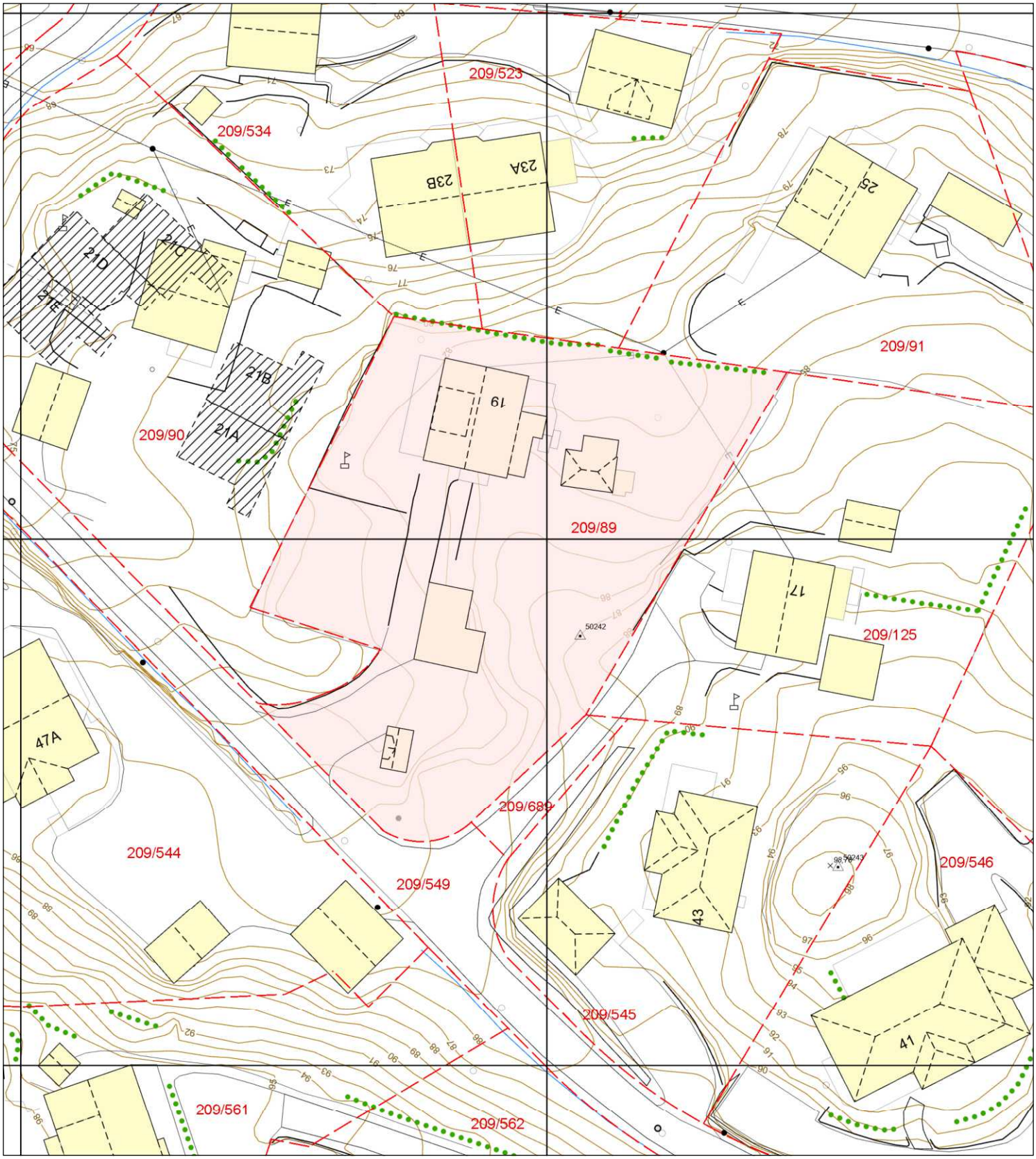
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/89/0/0
Adresse: <adresse>

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

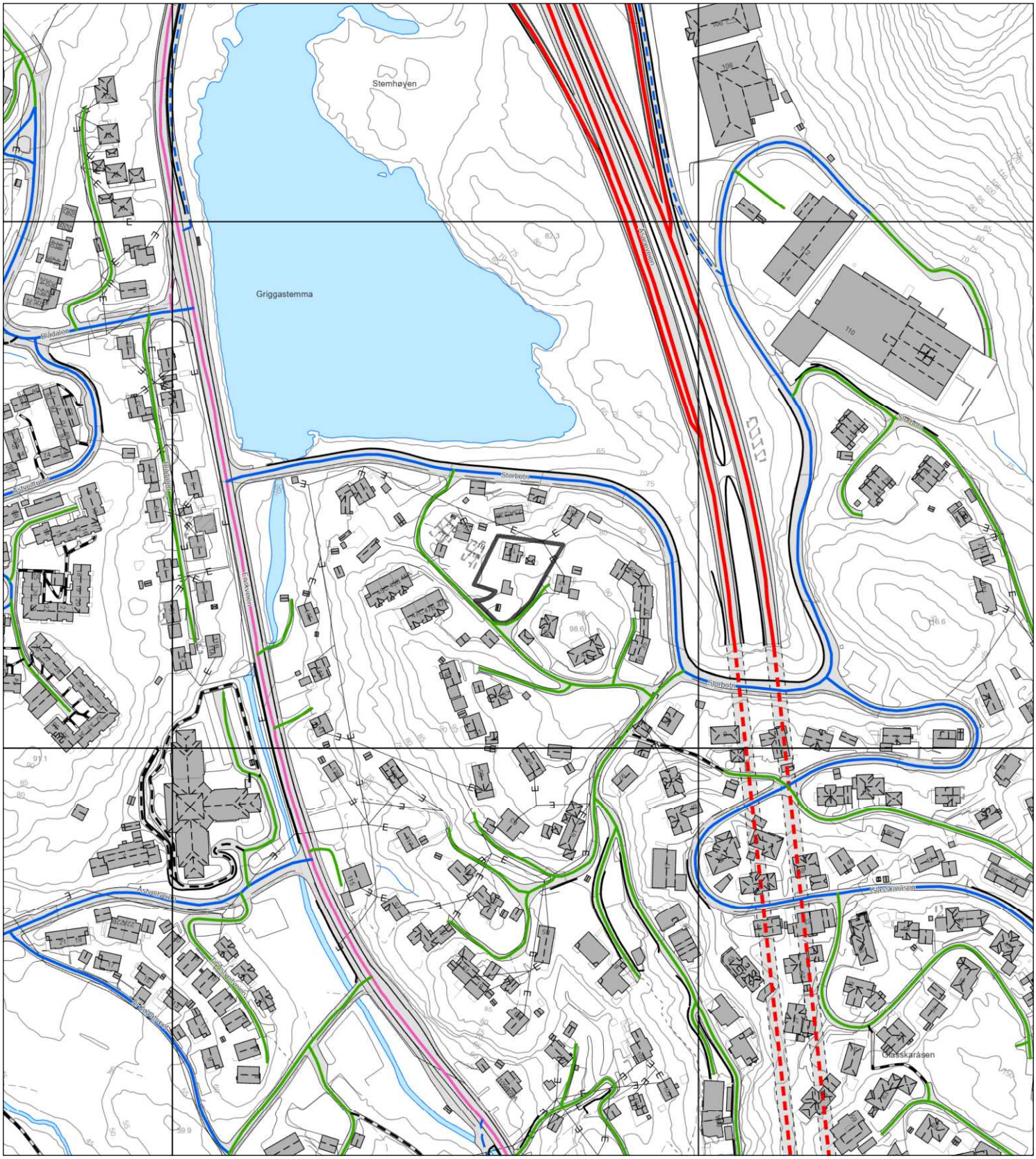
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/89/0/0
Adresse: Storbotn 19, 5106 ØVRE ERVIK

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

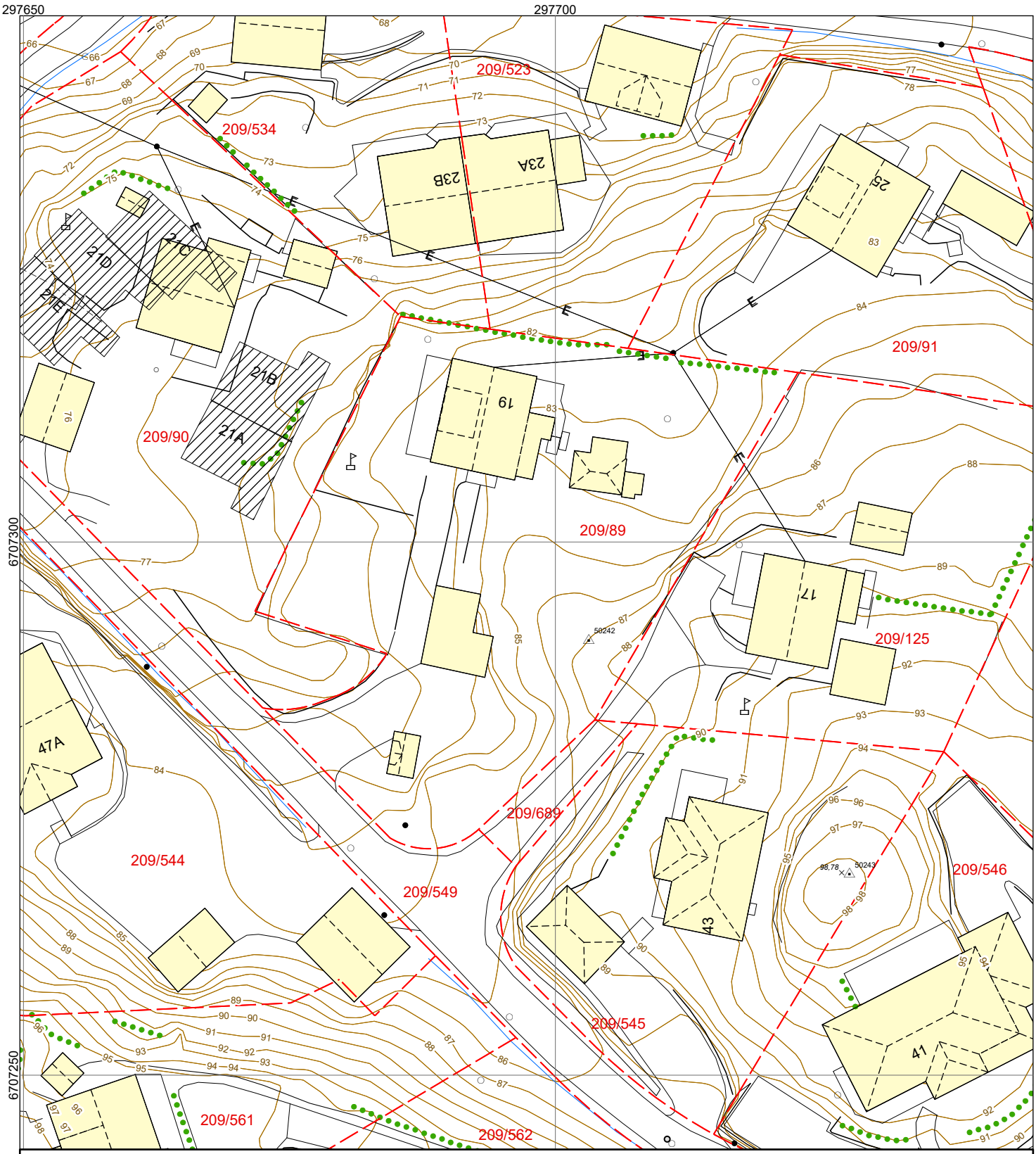
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/89/0/0
Adresse: Storbotn 19

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/89/0/0
Utlistet 25. februar 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
261857228	Grunneiendom	0	Ja	1 470,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8170000	30	ÅSANE. GNR 209, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.1988	190710069	100,0 %
8170006	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 90 MFL., STORBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.12.2014	201214909	< 0,1 % (0,1 m²)
8170002	31	ÅSANE. GNR 109, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN, ENDRING AV HUSPLASSERING/VEITRASE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.1997	199703157	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8170000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	100,0 %
8170006	2010 - Veg	< 0,1 % (0,1 m²)
8170002	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220563	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65820000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	0,5 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65820000	190 - Andre sikringssoner	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	63,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8170001	31	ÅSANE. GNR 109, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN, ENDRING FRA ENEBOLIG TIL REKKEHUS	3	190710069
-	35	SAK_202109769	5	202109769
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
16620001	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 682 MFL., GLASSKARÅSEN VEST	3	201628524
5970000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 209, GRIGGA INDUSTRIOMRÅDE	3	190410687

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/562	20796189	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.12.2012	-
209/90	301500046	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	139690966	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-
209/90	301500047	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	301500025	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	139690958	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-
209/90	139945352	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-
209/90	301500029	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	301500030	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	139945344	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. februar 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: 209/89
Dato: 25.02.2026 Adresse: Storbotn 19

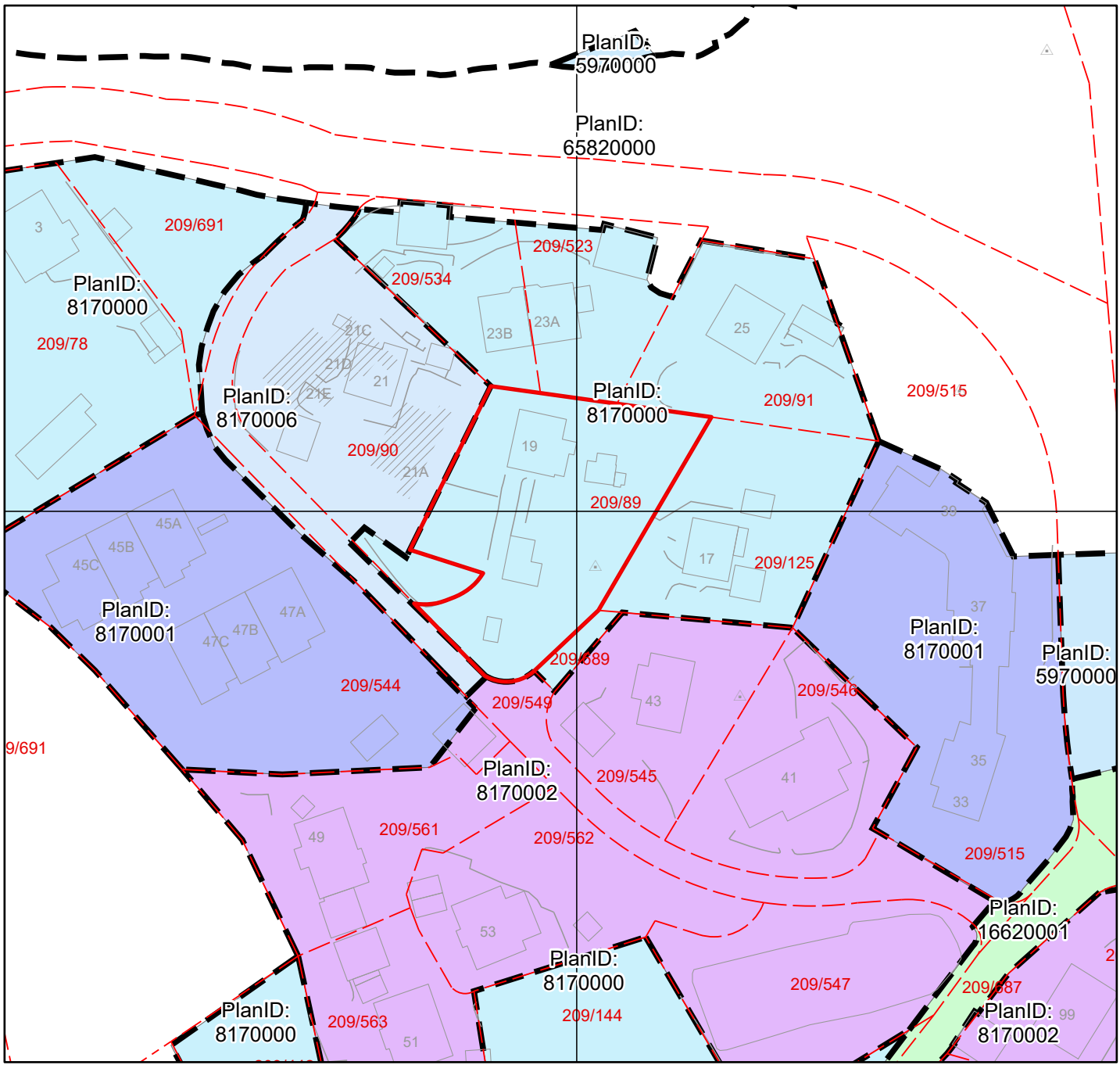
N

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): 8170002, 8170000, 8170006

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

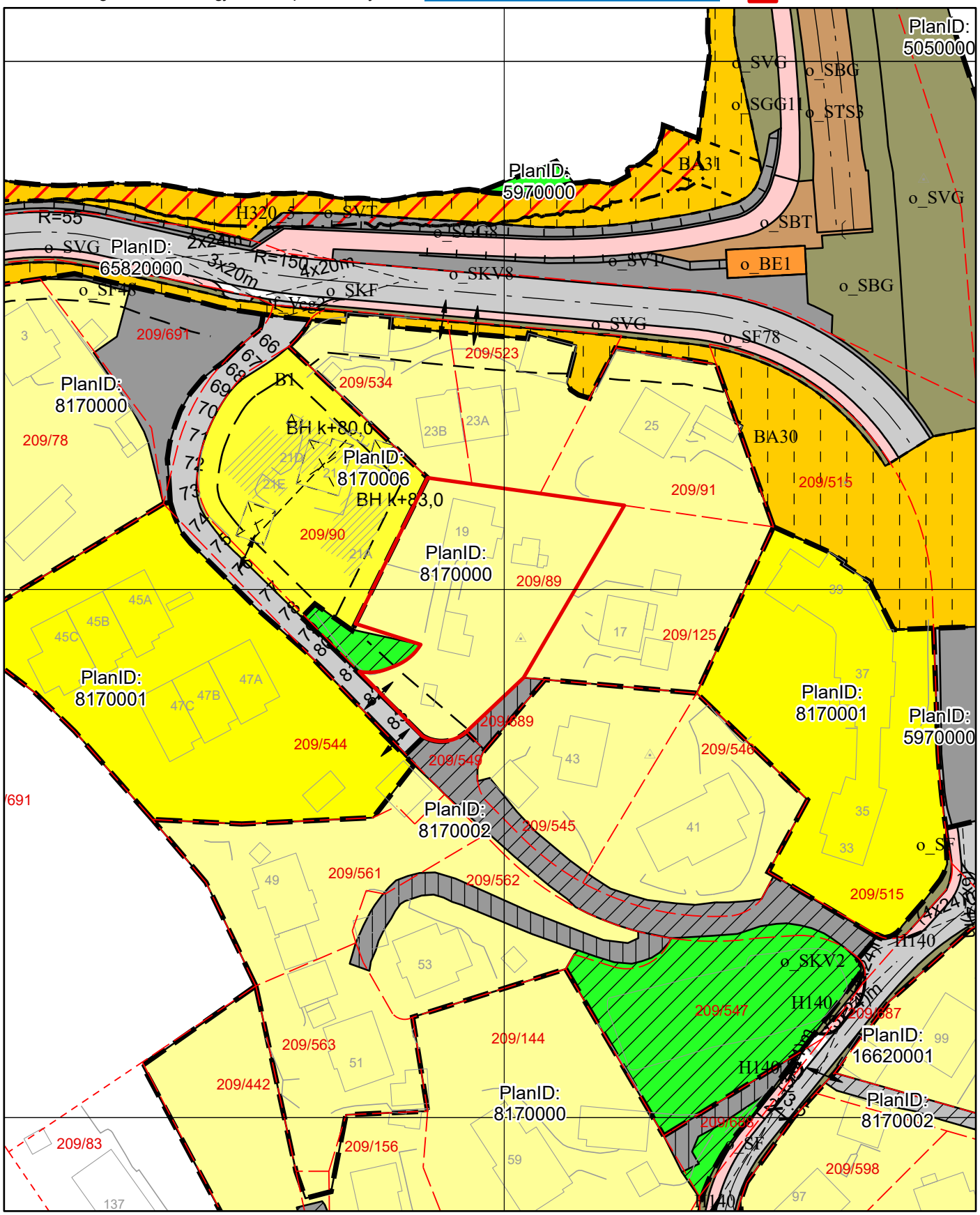
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/89
Dato: 25.02.2026 Adresse: Storbotn 19

N

PlanID(er): 8170002, 8170000, 8170006

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

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Annet trafikkområde

Annet friområde

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1001 - Bebyggelse og anlegg

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1510 - Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Reguleringsplan under grunnen

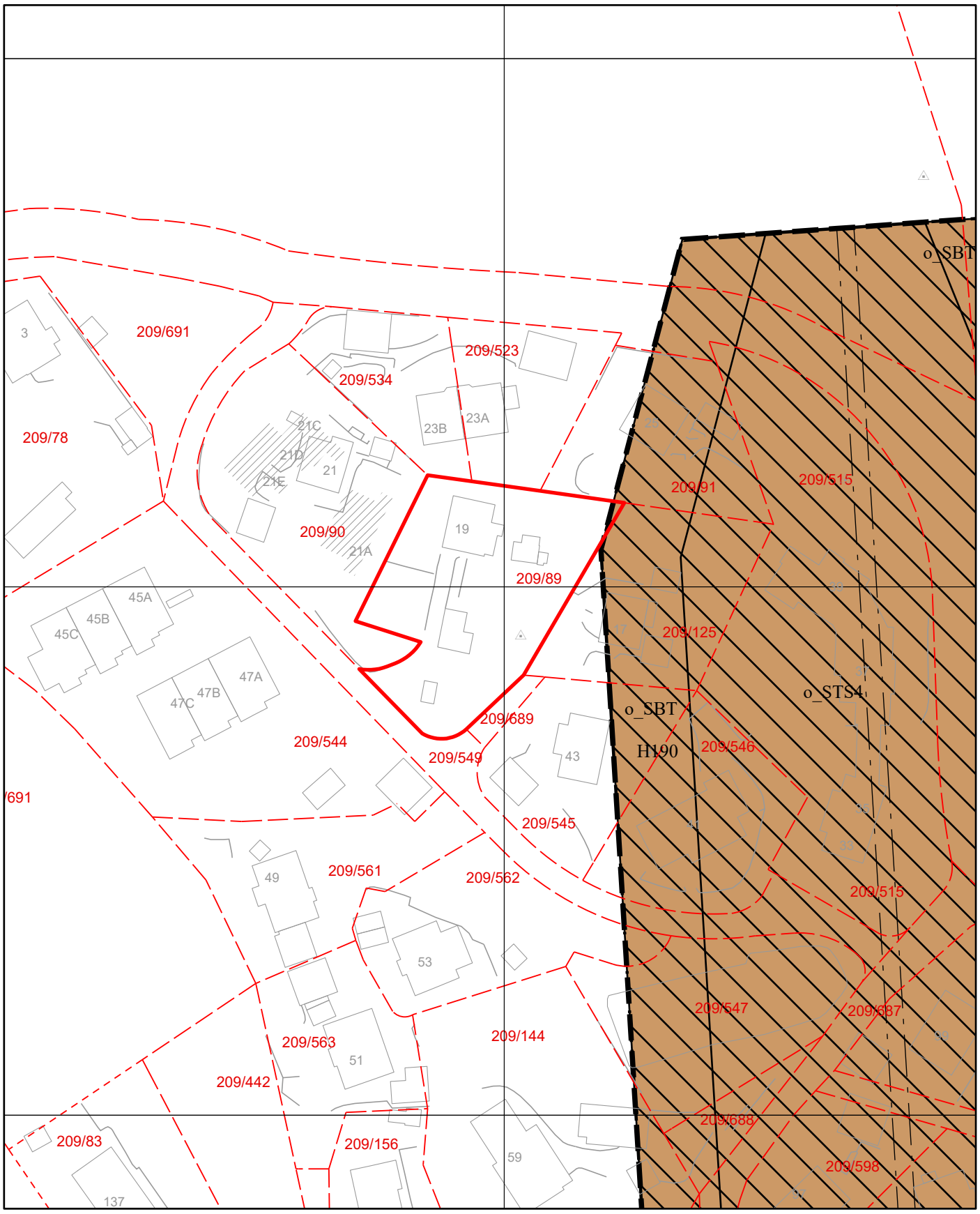
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/89
Dato: 25.02.2026 Adresse: Storbotn 19

N

PlanID(er): 65820000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

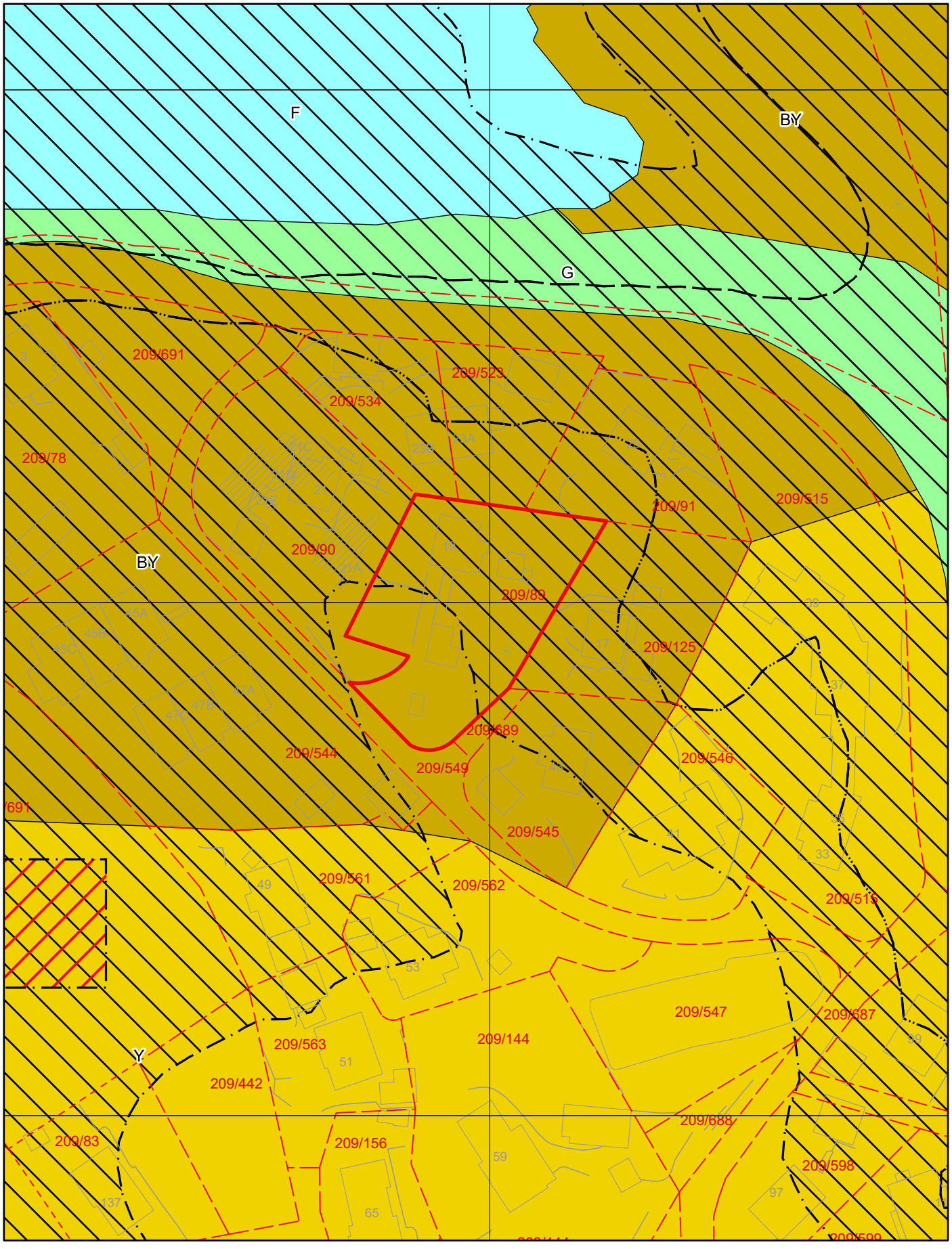
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/89
Adresse: Storbotn 19

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

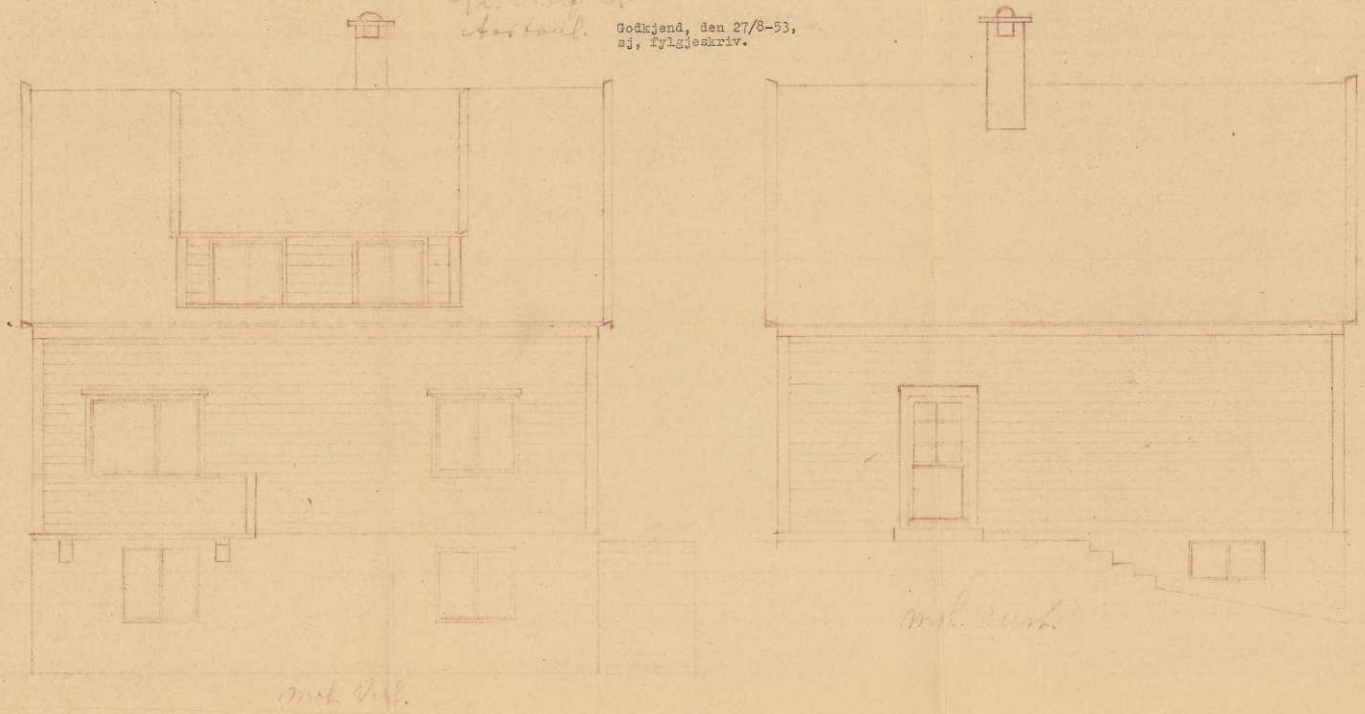

Byfortettingssone

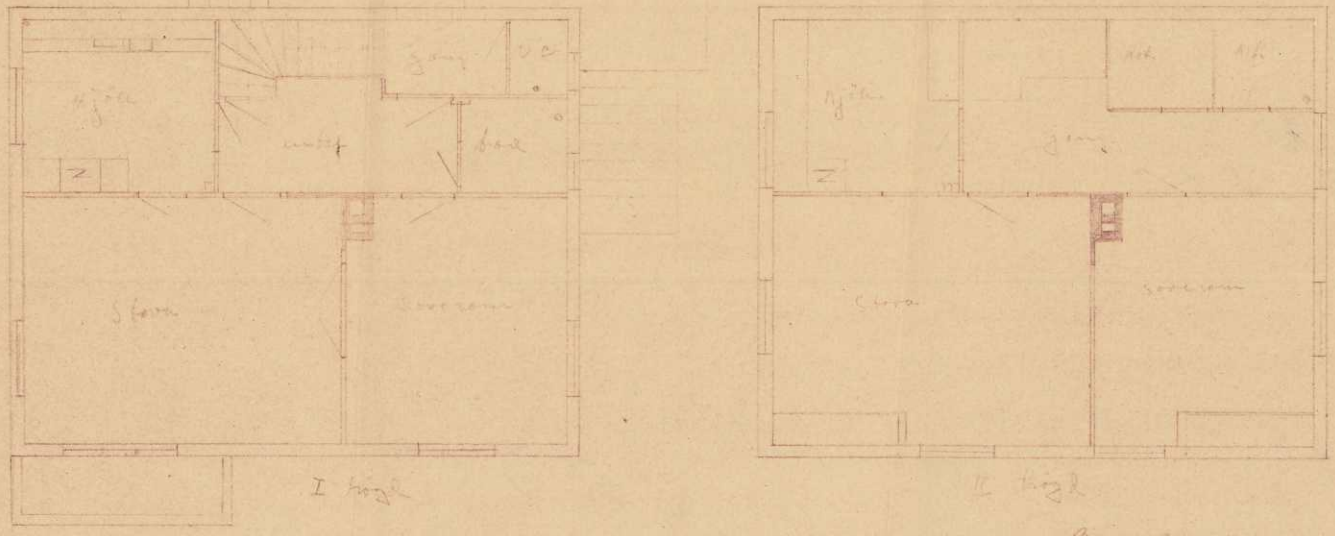

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Godkjend, den 27/8-53,
sj, fylgjeskriv.

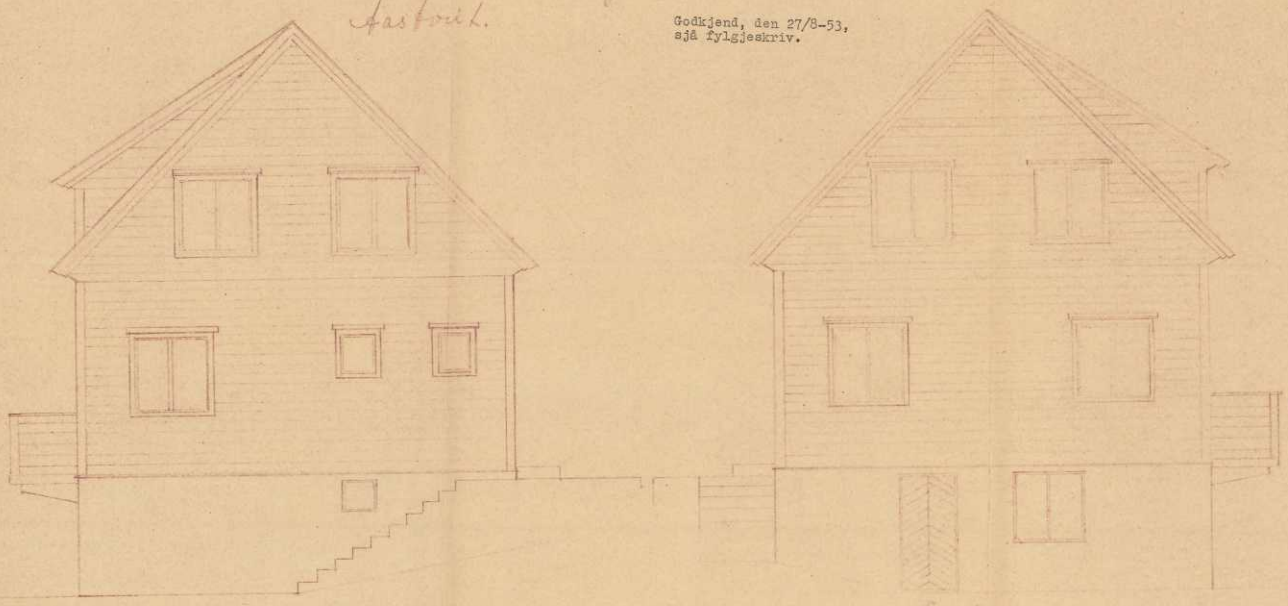




Bergen 3/8 53

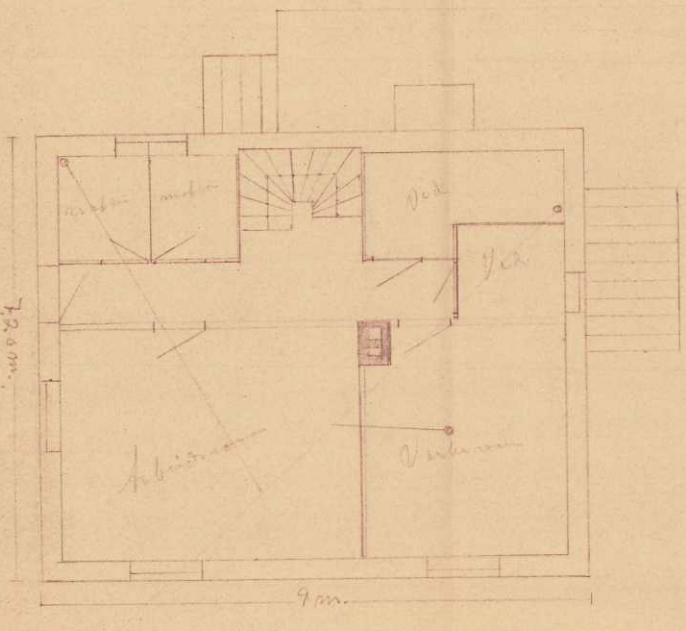
Bustadhus for Rolf Rød
Åsstøl.

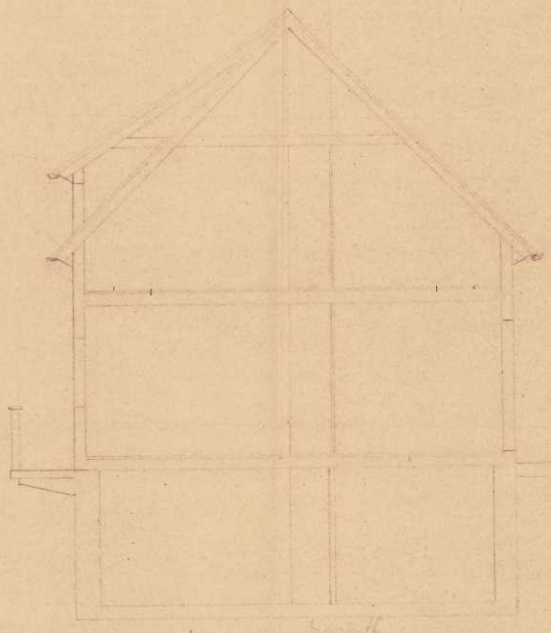
Godkjend, den 27/8-53,
sjå fylgjeskriv.



mot syd

mot nv.





mål 1:50

Bergen 3/8 53
Joh. Hauan

Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200607166/2 SIBU	NYBY - 5210	21.06.2006

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom	Gnr 209 Bnr 89
Tiltakets adresse	Storbotn 19
Tiltakets art	Tilbygg bolig, ny boeneht
Tiltakshaver	Bodil Helset

VEDTAK:

Søknaden:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt Etat for byggesak og private planer 07.06.06. Søknaden er i samsvar med ansvarlig søker omgjort fra søknadstype enkle tiltak til rammetillatelse grunnet manglende forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Tiltaket gjelder et tilbygg mot vest og et tilbygg mot øst med et oppgitt bruksareal på totalt 20,10 m2 og totalt bebygd areal på 25,30 m2. Tiltaket gjelder også bruksendring av kjeller til en ny boenhet.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger mottatt Bergen kommune 07.06.06, situasjonskart mottatt Bergen kommune 07.06.06 og godkjente søknader om ansvarsrett.

Saksbehandling med hjemmel i pbl § 95 nr 1:
Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 95 nr 1 behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a. Kommunen ønsker å benytte seg av denne adgangen i denne saken.

Merknad [FG1]: *Taes alltid med hvis vi ønsker å benytte oss av denne muligheten til raskere behandling*

Dette medfører at søknad om igangsettingstillatelse ikke kan behandles før forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten er innsendt. Søker må selv innhente forhåndsuttalelse fra nevnte myndigheter og den skal være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Tiltaket:
Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering i horisontalplanet:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt og vist på ovennevnte kart med min 4 m til eiendomsgrense.

Merknad [FG2]: *Taes alltid med ved nybygg og tilbygg. OBS pbl § 70 nr 2 hvis avstanden er mindre enn 4 m til nabogrense*

Vannforsyning og kloakk:
Det må innhentes forhåndsuttalelse fra VA-etaten før igangsettingstillatelse kan gies, jf plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr 2.

Merknad [FG3]: *Taes kun med ved nybygg og hovedombygging av bygninger som skal ha innlagt vann. Ikke tilbygg/påbygg av bygninger som allerede har innlagt vann. Alternativt vises til eventuelle privatrettslige avtaler for legging, tilknytning og vedlikehold av private fellesanlegg eller til eget privat anlegg, f.eks dypvannsborehull*

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	**Godkjenningsområde**	
Byggefirma Nilsen & Andersen AS,	SØK	tiltakskl 1
orgnr 837 152 062, sentralt godkjent	PRO/KPR, hele tiltaket	tiltakskl 1
	UTF/KUT, hele tiltaket	tiltakskl 1

Ansvarsforhold:
Godkjennes som omsøkt.

Merknad [FG4]: *Må endres hvis vi finner å måtte krever uavhengig kontroll og/eller tverrfaglig kontroll*

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Merknad [FG5]: *Her fastslåes først faktum i saken, deretter drøftes og begrunnes forslaget til avgjørelse. Vi drøfter hver lovforhold for seg, f.eks disp fra plan og/eller § 70, er det § 7 eller § 88 som kommer til anvendelse?, hva § 70 gir av muligheter og ikke, § 74, nabomerknader, uttalelser osv..... Vi må unngå å blande flere tema i samme drøfting. Dette kan gjøre saken uoversiktlig og i verste fall kan vi blande kortene så mye at det kan bli snakk om saksbehandlingsfeil*

Planstatus:
Eiendommen tilhører reguleringsplan R 5.817.00.00, og er i planen vist som eksisterende bebyggelse.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Merknad [FG6]: Opplyses alltid hvis ikke tiltaket er av en art som ikke berøres av noen plan

Merknad [FG7]: Vi må alltid opplyse status vedrørende nabovarslingen

Vannforsyning og avløp:
Søknaden er i samsvar med ansvarlig søker pr tlf den 20.06.06 omgjort fra søknadstype enkle tiltak til rammetillatelse grunnet manglende forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Dette medfører at det må søkes om igangsettingstillatelse og at forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må vedlegges søknaden. Krav om forhåndsuttalelse skyldes at det skal etableres ny boenehet i boligen.

Merknad [FG8]: *Taes kun med ved nybygg og hovedombygging av bygninger som skal ha innlagt vann. Ikke tilbygg/påbygg av bygninger som allerede har innlagt vann.*
(alternativt vises til eventuelle privatrettslige avtaler for legging, tilknytning og vedlikehold av private fellesanlegg eller til eget privat anlegg, f.eks dypvannsborehull og vår skjønnsmessige vurdering. Her kav vi også kommentere evt uttalelser fra VA-etaten.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Merknad [FG9]: *Taes alltid med hvis saken gjelder et tiltak som medfører avfall*

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jf § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak". En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200607166.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Sissel Budal
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak
Kopi: Tiltakshaver, Bodil Helset, Storbotn 19, 5106 Øvre Ervik

Søknad om igangsettingstillatelse

BYGGSØK bygning

Sammendrag

KOMMUNENS SAKSNUMMER:

200607166

EIENDOM/BYGGESTED:

209/89/Storbotn 19, 5106 Øvre Ervik, Kommune: Bergen

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2. Søknadstype: Igangsettingdtillatelse.
Bygningstypekode: 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Tiltaket skal brukes til: bolig. Beskrivelse av bruk: Etablering av sokkelleilighet i underetasje på eksisterende enebolig.

TILTAKSHAVER:

Bodil Helset, Storbotn 19, 5106 Øvre Ervik,
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55199600, mob.: 93434350, faks.: 55199601
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no

ANSVARLIG SØKER:

Byggefirma Nilsen & Andersen AS, Salhusvegen 55, 5131 NYBORG, Organisasjonsnummer: 837152062
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55 19 96 00, mob.: 93434350, faks.: 55 19 96 01
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no

KONTROLL:

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 31.07.2006 kl. 10:43:27 med følgende kommentar: Ingen kommentar.

Det søkes igangsettingstillatelse for

Det søkes om igangsettingstillatelse for Hele tiltaket.

Eiendom/Byggested

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Kommune: Bergen. Gnr: 209. Bnr: 89. Adresse: Storbotn 19. Postnr: 5106. Poststed: Øvre Ervik.
Eiendommens areal: 1470,0 m². Tomta er oppmålt.

Søknad om igangsettingstillatelse

BYGGSØK bygning

Ansvar og kontroll

ANSVARSFORDELING, SØKNAD OM ANSVARSRETT, KONTROLLPLAN OG KONTROLLERKLÆRING:

Ansvarsoppgave for prosjektering og kontroll av prosjektering:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Prosjekterende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Ansvarlig for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	Ja

Ansvarsoppgave for utførelse og kontroll av utførelse:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Utførende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Ansvarlig for utførelse av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	

Parter

TILTAKSHAVER:

Bodil Helset, Storbotn 19, 5106 Øvre Ervik, Partstype: privatperson,
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55199600, mob.: 93434350, faks.: 55199601
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no

ANSVARLIG FORETAK:

Byggefirma Nilsen & Andersen AS, Salhusvegen 55, 5131 NYBORG,
Organisasjonsnummer: 837152062,
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55 19 96 00, mob.: 93434350, faks.: 55 19 96 01
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no
Foretaket er sentralt godkjent for:
Ansvarlig søker bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2
Ansvarlig kontrollerende for utføring bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2

Vedlegg

Vedleggsnavn	Gruppe	Kategori	Hvordan lagres vedlegget ?
Situasjonsplan	D	Situasjonsplaner	elektronisk dokument
Bilder av eksisterende fasader	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
Plantegning planlagt bi-leil.	E	Plantegning	elektronisk dokument
Nye Fasader	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
Nabovarsel	J	Redegjørelser	elektronisk dokument

Søknad om igangsettingstillatelse

BYGGSØK bygning

Erklæringer

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med egne systemer. Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumentasjon.

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til Plan og bygningsloven og teknisk forskrift

Signering

ANSVARLIG SØKER:

Dato: 31.07.2006

Signatur: Søknaden er elektronisk signert

John Erik Nilsen

Søknad om enkle tiltak

BYGGSØK bygning

Sammendrag

EIENDOM/BYGGESTED:

209/89/Storbotn 19, 5106, Øvre Ervik, Kommune: Bergen

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2. Søknadstype: Enkle tiltak. Bygningstypekode: 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Tiltaket skal brukes til: bolig. Beskrivelse av bruk: Etablering av sokkelleilighet i underetasje på eksisterende enebolig.

TILTAKSHAVER:

Bodil Helset, Storbotn 19, 5106, Øvre Ervik,
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55199600, mob.: 93434350, faks.: 55199601
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no

ANSVARLIG SØKER:

Byggefirma Nilsen & Andersen AS, Salhusvegen 55, 5131, NYBORG, Organisasjonsnummer: 837152062
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55 19 96 00, mob.: 93434350, faks.: 55 19 96 01
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no

KONTROLL:

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 07.06.2006 kl. 08:33:08 med følgende kommentar: Ingen kommentar.

Rammebetingelser

PLANSTATUS:

Type plan: Reguleringsplan. Planens navn: x. Referansenr.: x. Formål: bolig. Tillatt grad av utnytting: 33%. %BYA.

SIKRINGSTILTAK MOT NATURFORHOLD:

Det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av: rasfare flom o.l., miljøforhold, grunnforhold.

VARSLING:

Alle naboer og gjenboere er varslet.

Eiendom/Byggested

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Kommune: Bergen. Gnr: 209. Bnr: 89. Adresse: Storbotn 19. Postnr: 5106. Poststed: Øvre Ervik.
Eiendommens areal: 1470,0 m². Tomta er oppmålt.

Beskrivelse av tiltak

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2. Søknadstype: Enkle tiltak. Bygningstypekode: 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Tiltaket skal brukes til: bolig. Beskrivelse av bruk: Etablering av sokkelleilighet i underetasje på eksisterende enebolig.

BEBYGGELSE:

Bebyggelsens størrelse og grad av utnytting:	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	3	0	
Antall bruksenheter	1	1	2
Bruksareal (m²)	174,60	20,10	195
Bebygd areal (m²)	70,90	25,30	96

Beregnet grad av utnytting: (Bebygd areal/tomteareal)*100%=(96/1470)*100%=6.5%.

Totalt bruksareal: 195 m².
Mønehøyde: 8,70 m, Gesimshøyde: 6,90 m
Det er IKKE heis i bygningen

AVSTAND:

Minsteavstand til annen bebyggelse: 10,50 m. Minsteavstand til nabogrense: 4,0 m. Minsteavstand til vegmidte: 30,0 m. Det går IKKE høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta. Det går privat/offentlig vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta. Avstand til vann- og avløpsledning er 0,0 m.

INFRASTRUKTUR:

Tiltaket gir IKKE endrede avkjøringsforhold. Tomta har adkomst til kommunalveg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt. Tomta er tilknyttet offentlig vannverk. Vanntilførsel krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger.. Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Tinglyst erklæring foreligger. Ta overvann føres til terreng.

Søknad om enkle tiltak

BYGGSØK bygning

Ansvar og kontroll

ANSVARSFORDELING, SØKNAD OM ANSVARSRETT, KONTROLLPLAN OG KONTROLLERKLÆRING:

Ansvarsoppgave for prosjektering og kontroll av prosjektering:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Prosjekterende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Ansvarlig for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	Ja

Ansvarsoppgave for utførelse og kontroll av utførelse:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Utførende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Ansvarlig for utførelse av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Ja	

Parter

TILTAKSHAVER:

Bodil Helset, Storbotn 19, 5106, Øvre Ervik, Partstype: privatperson,
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55199600, mob.: 93434350, faks.: 55199601
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no

ANSVARLIG FORETAK:

Byggefirma Nilsen & Andersen AS, Salhusvegen 55, 5131, NYBORG,
Organisasjonsnummer: 837152062,
Kontaktperson: John Erik Nilsen, tlf.: 55 19 96 00, mob.: 93434350, faks.: 55 19 96 01
e-post: firmapost@nilsenogandersen.no
Foretaket er sentralt godkjent for:
Ansvarlig søker bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2
Ansvarlig kontrollerende for utføring bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2

Andre myndigheter

ARBEIDSTILSYNET:

Tiltaket berører IKKE fremtidige eller eksisterende arbeidsplasser.

Søknad om enkle tiltak

BYGGSØK bygning

Vedlegg

Vedleggsnavn	Gruppe	Kategori	Hvordan lagres vedlegget ?
Situasjonsplan	D	Situasjonsplaner	elektronisk dokument
Bilder av eksisterende fasader	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
Plantegning planlagt bi-leil.	E	Plantegning	elektronisk dokument
Nye Fasader	E	Fasadetegning	elektronisk dokument
Nabovarsel	J	Redegjørelser	elektronisk dokument

Erklæringer

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med egne systemer. Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumentasjon.

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til Plan- og bygningsloven (Pbl) og teknisk forskrift.

Signering

ANSVARLIG SØKER:
Dato: 07.06.2006
Signatur: Søknaden er elektronisk signert
John Erik Nilsen

TILTAKSHAVER:
Dato: 07.06.2006
Signatur:
John Erik Nilsen

Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200607166/6 SIBU	NYBY-5210	04.12.2006

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	:	Gnr 209 Bnr 89
Tiltakets adresse	:	STORBOTN 19
Tiltakets art	:	Tilbygg bolig, etablering av leilighet i underetasje
Tiltakshaver	:	Bodil Helset

Saken gjelder:
Viser til rammetillatelse for tiltak godkjent 21.06.06.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt byggesaksavdelingen 08.08.06, for hele tiltaket.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
Byggefirma Nilsen & Andersen AS	SØK, PROog KPR, tiltaksklasse 1
Orgnr 837152062, sentral godkjenning	UTF og KUT, tiltaksklasse 2

Merknad [MAL1]: Tab tasten utvider tabellen med nye rader for flere foretak. Skriv inn org.nr og sentral- / lokal godkjenning

Merknad [MAL2]: Beskriv godkjenningsområdet og tiltaksklassen

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Søknad om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200607166.

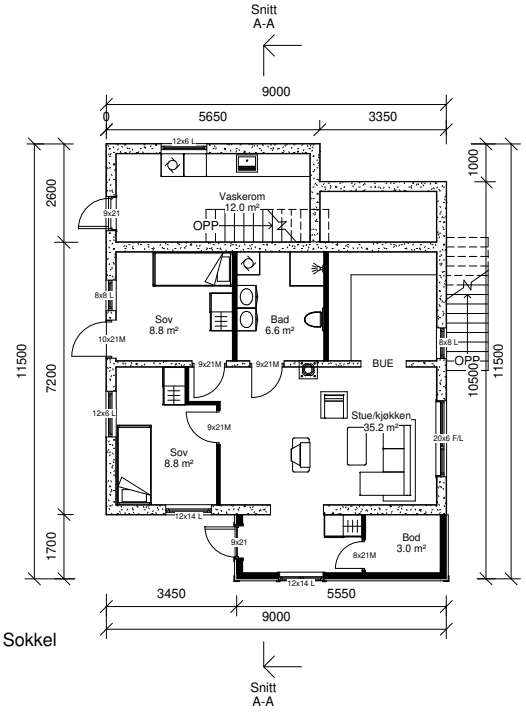
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

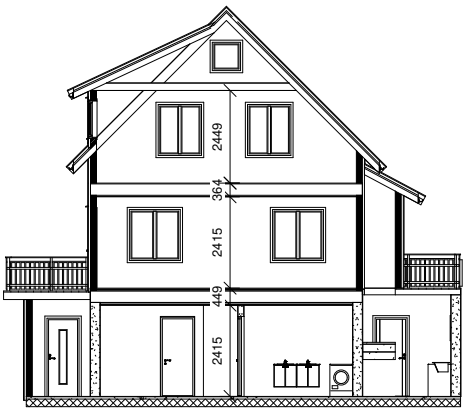
Sissel Budal
saksbehandler

Kopi: Bodil Helset, Storbotn 19, 5106 Øvre Ervik

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



02 Sokkel



Snitt A-A

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

BYGGEFIRMA Nilsen & Andersen as
MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Bodil Helset
BYGGEPLASS:	Storbotn 19
G.nr/B.nr:	209/89
KOMMUNE:	Bergen

Utarbeidet av:
Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG
Tlf 55 19 96 00
firmapost@nilsenogandersen.no
www.nilsenogandersen.no

TEGN. INNHOLD: PLAN OG SNITT				TILTAKSART:	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tilbygg Bodil Helset**					
ARKITEKT: T.L.SAKSEN	DATO: 09.05.06	TEGN: TLS	PROSJEKT NR: **269**	TEGN.NR: **PLS**	

This document was created with Win2PDF available at http://www.win2pdf.com.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



NORDVEST



SØRVEST



SØRØST



NORDØST

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

BYGGEFIRMA Nilsen & Andersen as

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Bodil Helset
BYGGEPLASS:	Storbotn 19
G.nr/B.nr:	209/89
KOMMUNE:	Bergen

Utarbeidet av:
Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG
Tlf 55 19 96 00
firmapost@nilsenogandersen.no
www.nilsenogandersen.no

TEGN. INNHOLD: FASADER				TILTAKSART:	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tilbygg Bodil Helset**					
ARKITEKT: T.L.SAKSEN	DATO: 09.05.06	TEGN: TLS	PROSJEKT NR: **269**	TEGN.NR: **FAS**	

This document was created with Win2PDF available at http://www.win2pdf.com.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.

BERGEN
KOMMUNE

INFORMASJONSMØTE STORBOTN UTLEIEBOLIGER
30. april 2025

Bergen kommune og Sartor & Drange AS

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

Velkommen til informasjonsmøte

- Det åpnes for spørsmål i siste halvdel av møtet, etter presentasjonene
- Spørsmål/innspill fra salen, bruk mikrofon
- Presentasjonen deles på kommunens nettside om Storbotn utleieboliger
- Møtet avsluttes kl. 19.30

BERGEN
KOMMUNE

Deltakere i møtet

Etat for utbygging (EFU)

- Etatsdirektør Willy André Gjesdal
- Prosjektleder René Alexander Herstad

Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM)

- Seksjonssjef Siv Christine Tønjum
- Rådgiver Eli Synne Eckholm
- Rådgiver Camilla Inalu

Etat for boligforvaltning

- Etatsdirektør Bjarte Høysæter

Totalentreprenør Sartor & Drange AS

- Tomteeier og prosjektsjef Kåre Bjorøy
- Prosjektleder v/Svenn Smøraas
- Arkitekt v/Chris Mcconnachie

Bakgrunn for prosjektet

- Prosjektet er et av flere i Boligprogrammet til Bergen kommune med mål om 250 boliger.
- Bystyret i Bergen fattet den 21. september 2022 gjennomføringsvedtak for 2 tomter med prosjekt:
  - Vedtak om gjennomføring av totalentreprisekonkurranse for å etablere fire til seks utleieboliger til vanskeligstilte på inntil to ulike tomter. Det søkes å anskaffe tomter i Åsane og/eller Fyllingsdalen.
  - Utbyggere som har aktuell tomt som er regulert til arealformålet boligbebyggelse. For å redusere tiden før boligene kan stå ferdig er det avgjørende at man slipper å gjennomføre en reguleringsprosess.
  - Boligene skal inngå i vanlige boligområder for å etterleve prinsippene om normalisering og integrering, og tilrettelegge for en stabil bosituasjon. Målgruppen for boligene i denne konkurransen er vanskeligstilte med behov for kommunal utleiebolig.
- Kostnadsramme 99 mill. for to prosjekt

Bakgrunn for prosjektet

- Det har vært gjennomført to runder med utlysninger:
  - 2022 - fikk ikke inn tilbud
  - 2023-24 – tildelt Sartor Drange for tomt i Storbotn
- Gjennom utlysning og åpen anbudskonkurranse av "Tomt med prosjekt", har Bergen kommune ved Etat for utbygging engasjert Sartor & Drange AS til å etablere 5 utleieboliger.
- Prosjektet Storbotn utleieboliger er innarbeidet i budsjett med en kostnadsramme på 50 MNOK.
- Adressen er Storbotn 21 med gnr/bnr: 209/90.
- Totalentreprenøren har levert tilbud på tomt sammen med totalentreprisetilbudet.
- Vi gjennomfører møter med nærmiljø til våre prosjekt for å orientere om prosjektet, både anleggsfase og etter at bygg er tatt i bruk.

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

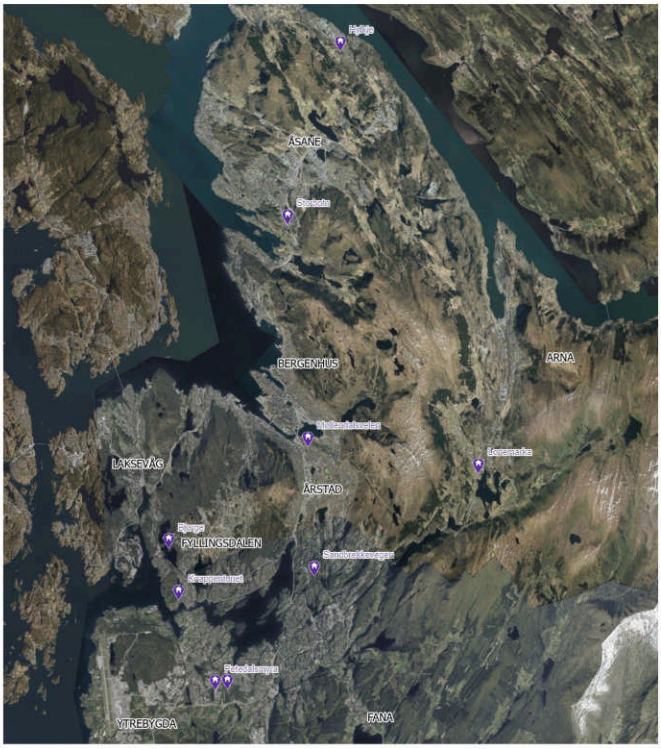
4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

Boligprogrammet

Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger. Vedtatt i bystyret 22.02.2017, sak 34-17:

- Skaffe 125 boliger gjennom tilvisningsavtaler
- **Etablere 125 kommunale boliger til vanskeligstilte i egen regi**
- Boligene etableres i områder der vi ikke har så mange kommunale boliger fra før
- De lilla markeringene viser pågående prosjekter
- [Bergen kommune - Boligprogrammet]

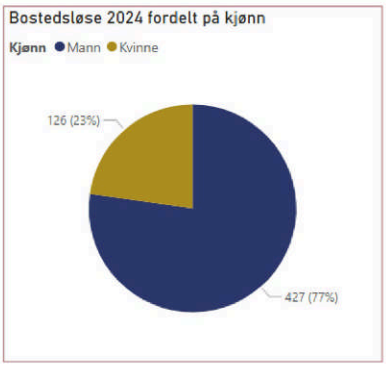


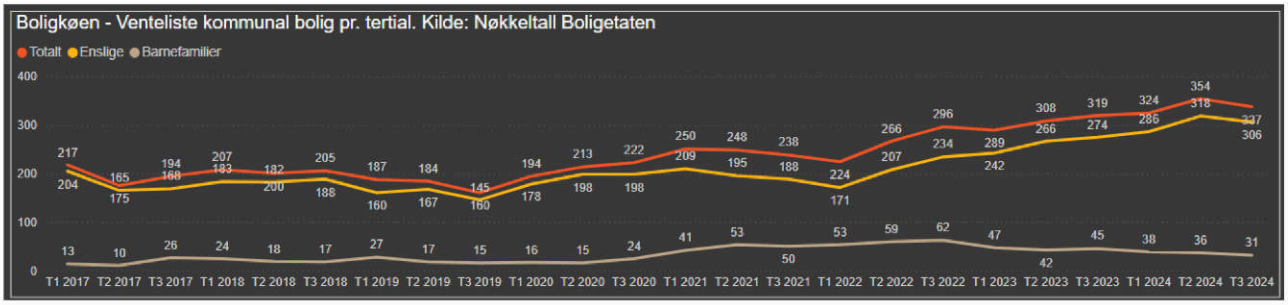
BERGEN KOMMUNE

Klasse: Åpen

Kommunens behov for boliger

- 554 bostedsløse i uke 48 i 2024
  - Økning på 29% fra 2023
- Høyeste antall bostedsløse siden 2014
- Nesten alle bostedsløse er enslige. Det er flest er menn, nesten 80 %
- Det var 337 personer på venteliste for kommunal bolig ved årsskifte





BERGEN KOMMUNE

Klasse: Åpen

Hvem bygger vi for?

- **§ 4.*Vanskeligstilte på boligmarkedet***
  Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

- Det er bistandsbehovet som er avgjørende, ikke bakgrunn for bistandsbehovet.

- Beboerne vil få tilbud om oppfølgingstjenester fra kommunen i henhold til deres ønske og behov.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven]

Bergen kommune - Kommunale utleieboliger

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

Drift og forvaltning av kommunens boliger

- Beboere inngår husleiekontrakt med Etat for boligforvaltning
  - Kommunens utleier og teknisk forvalter av 5600 boliger basert på husleielovens regler
  - Målgruppe iht. Husleielovens § 11-1 – "vanskeligstilte på boligmarkedet"
    - Omfatter personer med dårlig økonomi, helsemessige eller sosiale utfordringer m.m.
  - Erfaringer, 90 % av beboerne mestrer å bo, 10 % kan ha utfordringer med å følge regelverket
  - Alvorlig mislighold medfører at leieforhold termineres og fraflytting gjennomføres
- Bygget vil, som andre kommunale boliger, ha ambulant tilsyn. Det er for å bidra til trygghet for beboerne og av hensyn til naboer – fokus på ro og orden + brannsikkerhet
- Vektertjeneste besøker alle bygg minst en gang i døgnet og kan ved behov kontaktes av byggets beboere og nærmeste naboer 24/7. Vakttelefon: 55 56 78 78
- Naboer kan ved behov melde fra om ulike forhold til boligforvaltning@bergen.kommune.no

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

Tentativ fremdrift i prosjektet

- Rammetillatelse
  - Søknad sendt 4. april 2025
  - Saksbehandlingstid er inntil 12 uker og deretter 3uker før det gis igangsettingstillatelse
- Igangsettelsestillatelse
  - Forventet tillatelse til igangsetting gis innen 18.07.25
- Oppstart på byggeplass
  - 3. kvartal 2025
- Ferdigstilt bygg og innflytting
  - 4 kvartal 2026 / 1 kvartal 2027

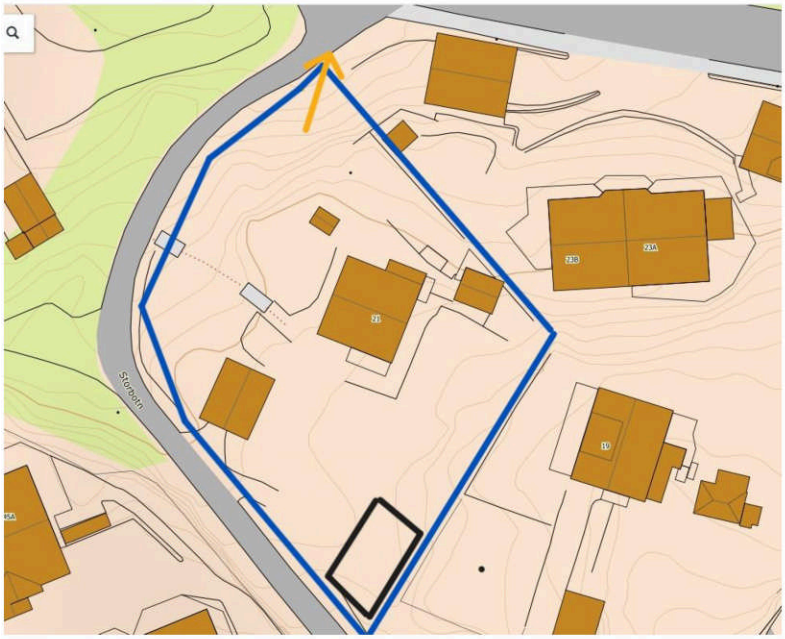
Generell info

- Eksisterende bolig og garasje skal rives
- Boligene vil være 2-roms utleieboliger på ca. 50 kvm
- Boligene bygges etter TEK 17 og skal følge kravspesifikasjonen til huseier
- Byggeplass gjerdes inn og skiltes
- Arbeidet på tomten vil generelt utføres på dagtid i ukedagene, ved spesielle behov kan dette fravikes og varsles da nærliggende boliger
- Sprengningsarbeid som er påkrevd varsles i forkant, e-post evt. sms

Nærmiljø og sikkerhet

- Det utarbeides egen HMS plan for prosjektet basert på kommunens SHA plan.
- Det utarbeides rutiner for hver enkelt arbeidsoperasjon og det foretas risikoanalyser av arbeidet.
- Ved risikofylte arbeidsoperasjoner lages det sikker jobb analyse.
- Alt personell på anlegget går gjennom personlig sikkerhetsinformasjon.
- Anleggsarbeidet skal gjennomføres til minst mulig sjenanse for nabolaget.
- Vi vil søke å holde naboer oppdatert underveis og vil ha egen anleggsleder på plassen store deler av tiden.
- Da tilkomstveier er noe smale vil vi ha spesielt fokus på massetransport og hensyn til myke trafikanter/skolebarn og tilstrebe å utføre transport utenom tidspunkt da det er mye fotgjengere.

Anleggsområdet



- _____ Inngjerding
- _____ Rigg
- _____ Påkobling vann

BERGEN KOMMUNE

Klasse: Åpen

Tomt og planområde

Storbotn 21

- Vedtatt reguleringsplan og illustrasjonsplan
- Planlagt bebyggelse
- Utomhusplan
- Snitt og fasadetegninger
- Solforhold før og etter
- 3D modell



BERGEN
KOMMUNE

Vedtatt reguleringsplan og illustrasjonsplan

Tillatt utnyttelsesgrad

B1
%-BRA = 60%
A= 1408m2
(Maks BRA 844m2)



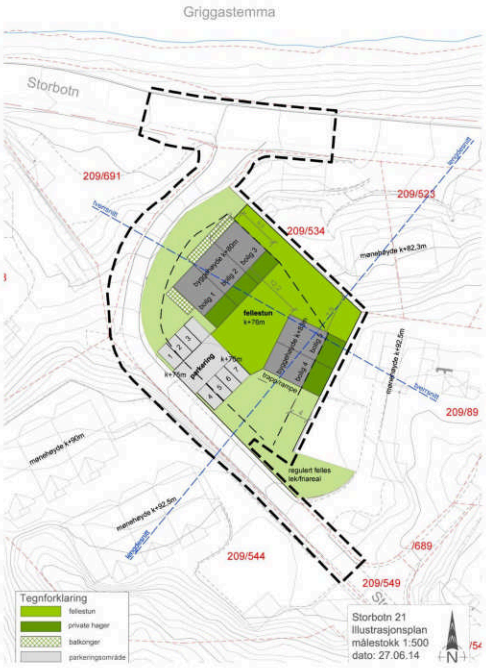
BERGEN
KOMMUNE

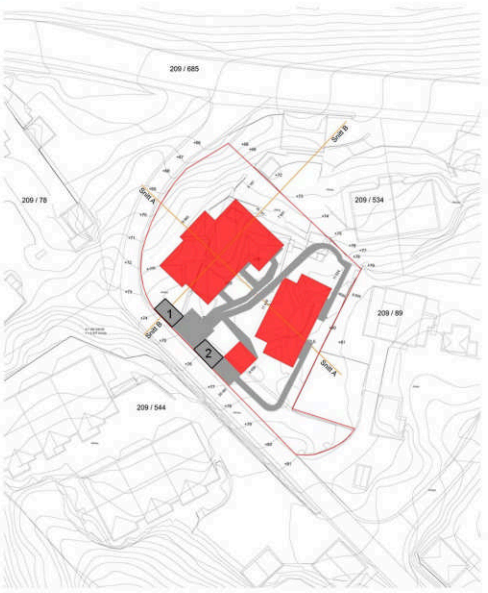
Vedtatt illustrasjonsplan og planlagt bebyggelse

Tillatt utnyttelsesgrad

B1
%-BRA=60%
A= 1408m2
(Maks BRA 844m2)

BRA 3-manns bolig = 189,5 m2
BRA 2-manns bolig = 112,4 m2
BRA avfall / sykkel = 20,3 m2
Totalt = 322,2 m2
%-BRA = 22,8 %





BERGEN KOMMUNE

Vedtatt illustrasjonsplan og planlagt bebyggelse

Tillatt utnyttelsesgrad

B1
%-BRA=60%
A= 1408m2
(Maks BRA 844m2)

BRA 3-manns bolig	= 189,5 m2
BRA 2-manns bolig	= 112,4 m2
BRA avfall / sykkel	= 20,3 m2
Totalt	= 322,2 m2
%-BRA	= 22,8 %





BERGEN KOMMUNE

Utomhusplan



BERGEN
KOMMUNE

Snitt



BERGEN KOMMUNE

Fasader
3-manns bolig



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

Tegningsnr.: A40-1

Revisjon nr.: –

Type tegning: Fasader 3-mans bygg

Prosjekteringsgruppen:

ARK: Sartor & Drange

Fase: søknadstegninger

Sartor Drange

Tiltakshaver: Bergen Kommune Etat for utbygging

Prosjekt: kommunale utleieboliger storbotn 21

Dato opprettet: 13.02.25

Målestokk / Format: 1:100 A2

Gnr. Bnr./Festenr.: 209/90,92,692

Tegnet: CMA/C

Kontrollert: SD

Prosjektnr.: 108

Tegningsnr.: A40-1

Revisjon: –

Type tegning: Fasader 3-mans bygg

BERGEN KOMMUNE

Fasader
2-manns bolig


Fasade mot nord


Fasade mot vest


Fasade mot sør


Fasade mot øst

Tegningsnr.: A40-2
Revisjon nr.:
Type tegning: Fasader 2-mans bygg

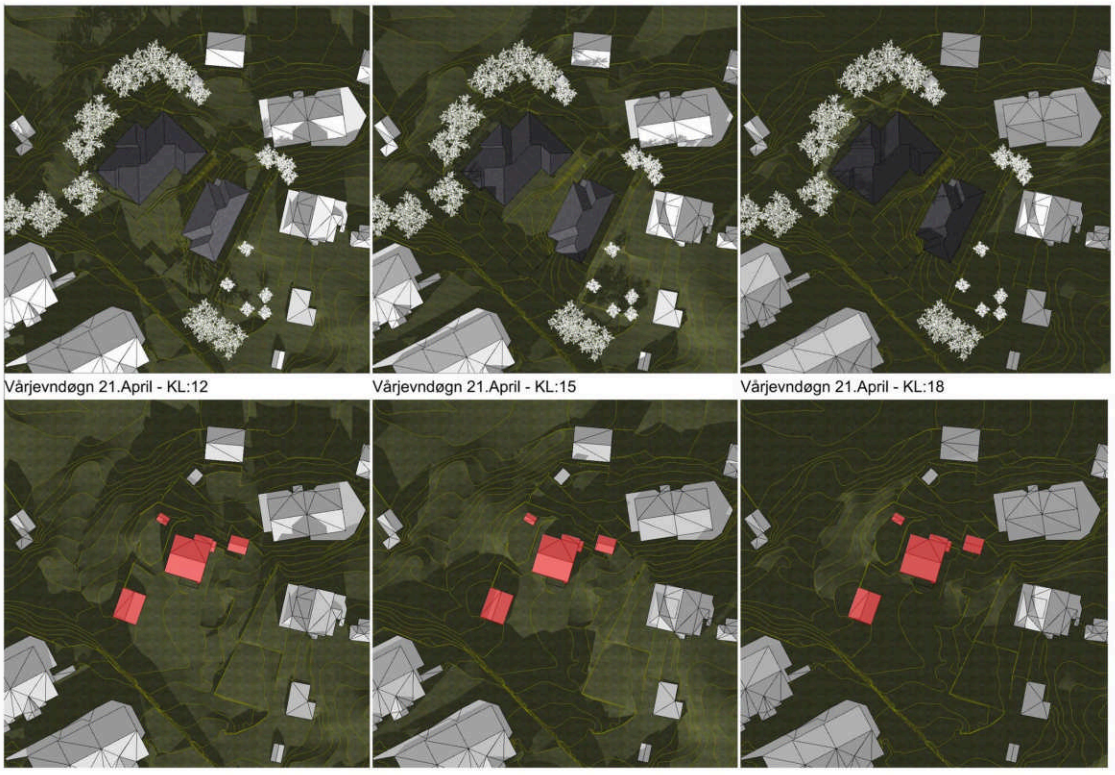
Prosjekteringsgruppen
ARK: Sartor & Drange
Fase: søknadstegninger

Sartor Drange
Ulriksvegen 106, 5353 Straume, tlf: 56 31 39 90

Tiltakshaver: Bergen Kommune Etat for utbygging
Prosjekt: kommunale utleieboliger storbotn 21
Dato opprettet: 13.02.25
Målestokk / Format: 1:100 A2
Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: 209/90,92,692
Tegn.: CMA/C
Kontroll: SD
Prosjektnr.: 108
Tegningsnr.: A40-2
Revisjon: -
Type tegning: Fasader 2-mans bygg

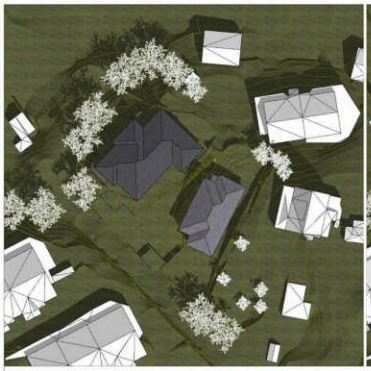
BERGEN KOMMUNE

Sol/skygge vår

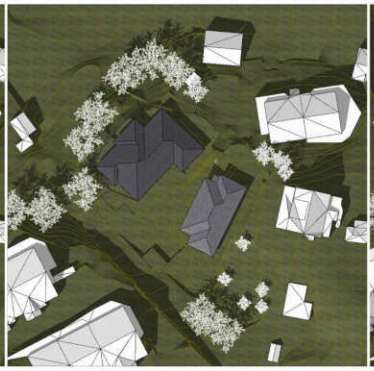


BERGEN
KOMMUNE

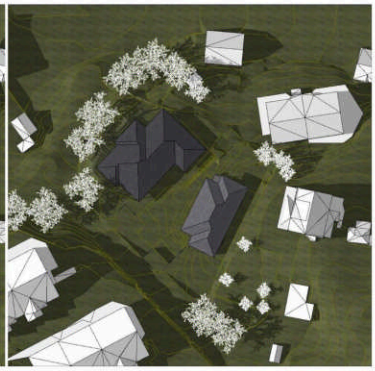
Sol/skygge sommer



Sommersolverv 21.Juni - KL:12

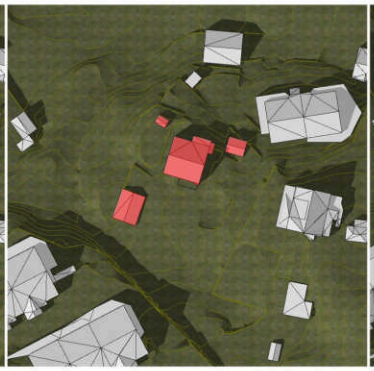


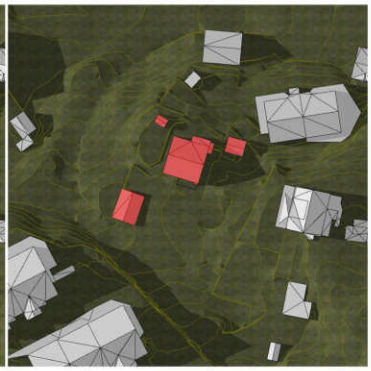
Sommersolverv 21.Juni - KL:15



Sommersolverv 21.Juni - KL:18



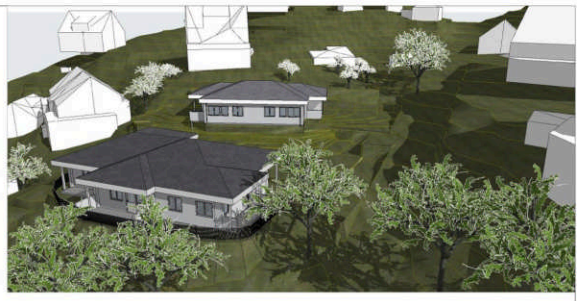




BERGEN
KOMMUNE

3D visualisering







Prosjekt: **Prosjektnavn**	Kontroll prosjekt: Sign.: CMcC Kontroll: SS
Tiltakshaver: **Bergen Kommune Etat for utbygging** **kommunale utleieboliger, storbeiti 21**	Gnr./Bnr./Festenr.: **209/90,92,692**
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf: 56 31 36 90	Sørtor Drange
	Dato: 18.03.25
Tegning: 3D/visualisering	Målestokk: - Tegningsnr.: **A72-101** Rev.: -

BERGEN
KOMMUNE

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

BERGEN
KOMMUNE

- Spørsmål og innspill fra salen

BERGEN
KOMMUNE

Avslutning

Kontaktinfo prosjekt:

- Rådgiver Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold
  Eli Synne M. Eckholm
  eli.eckholm@bergen.kommune.no

- Prosjektleder Etat for utbygging:
  René Alexander Herstad
  rene.herstad@bergen.kommune.no

- Prosjektleder Sartor & Drange AS:
  Svenn Smøraas
  shs@sartordrange.no

Denne presentasjonen og mer informasjon om prosjektet finner du på kommunens hjemmeside→ klikk HER eller skanne QR-kode:

BERGEN
KOMMUNE

Storbotn 19

Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	26 min
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	12 min 1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tertnes VGS - Vestland Fylkeskommun...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blådalen Linje 19, 31, 39, 87	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 11.3 km
Bergen Flesland	26 min

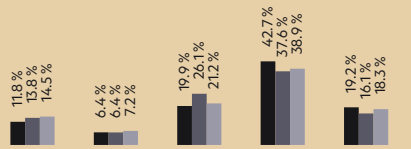
BARNEHAGER

A2g friluftsbarnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.6 km
Tertnesparken barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.2 km
Ulsetåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Ervik	15 min
Rema 1000 Ulset	23 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Ervik/Åstveit	1 653	755
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kalvatræet skole	12 min
Tertnes VGS basishall turn	13 min
Mudo Åsane	8 min
MOVA Åsane	22 min

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»

— Sitat fra en lokalkjent

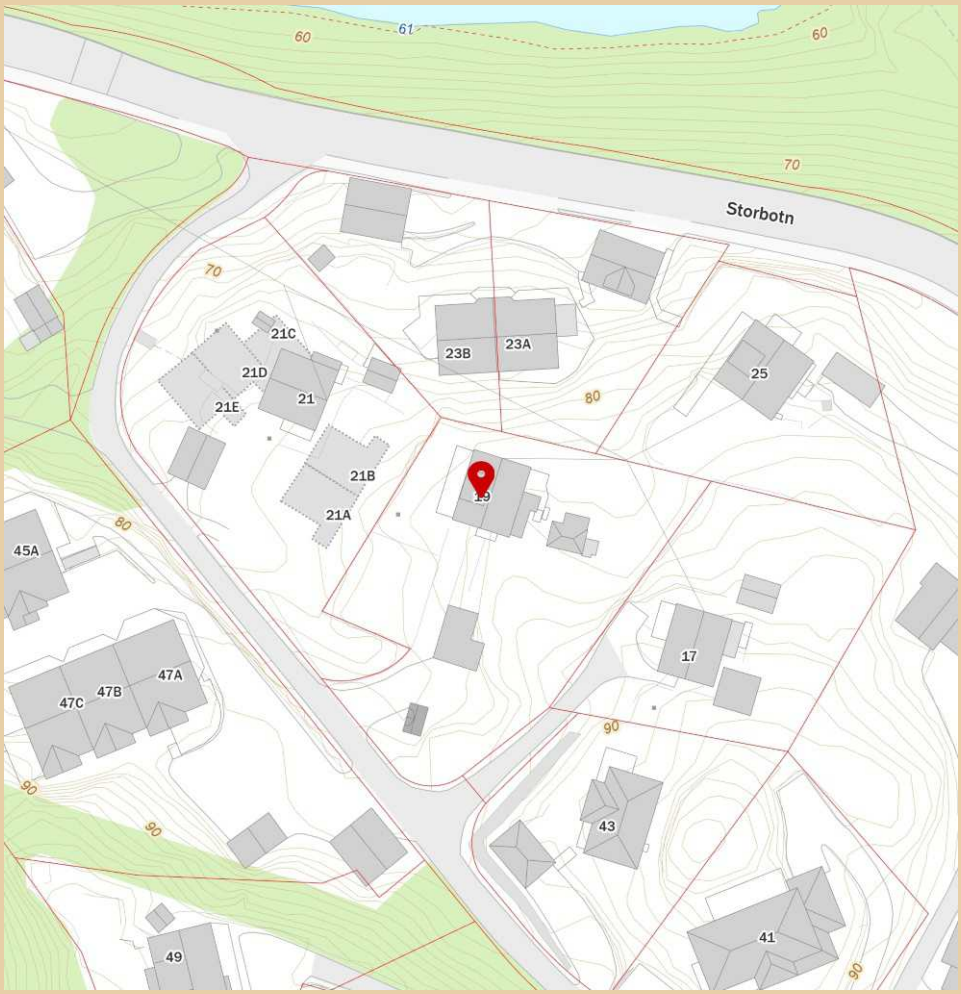
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Storbotn 19

Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	26 min
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	12 min 1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blådalen Linje 19, 31, 39, 87	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 11.3 km
Bergen Flesland	26 min

BARNEHAGER

A2g friluftsbarnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.6 km
Tertnesparken barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.2 km
Ulsetåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Ervik	15 min
Rema 1000 Ulset	23 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	5 min
Eidsvåg Apotek	4 min
Åsane senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Kalvatræet skole	12 min
Tertnes VGS basishall turn	13 min
Mudo Åsane	8 min
MOVA Åsane	22 min

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Storbotn 19

Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	26 min
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	12 min 1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blådalen Linje 19, 31, 39, 87	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 11.3 km
Bergen Flesland	26 min

BARNEHAGER

A2g friluftsbarnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.6 km
Tertnesparken barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.2 km
Ulsetåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Ervik	15 min
Rema 1000 Ulset	23 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	5 min
Eidsvåg Apotek	4 min
Åsane senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Kalvatræet skole	12 min
Tertnes VGS basishall turn	13 min
Mudo Åsane	8 min
MOVA Åsane	22 min

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

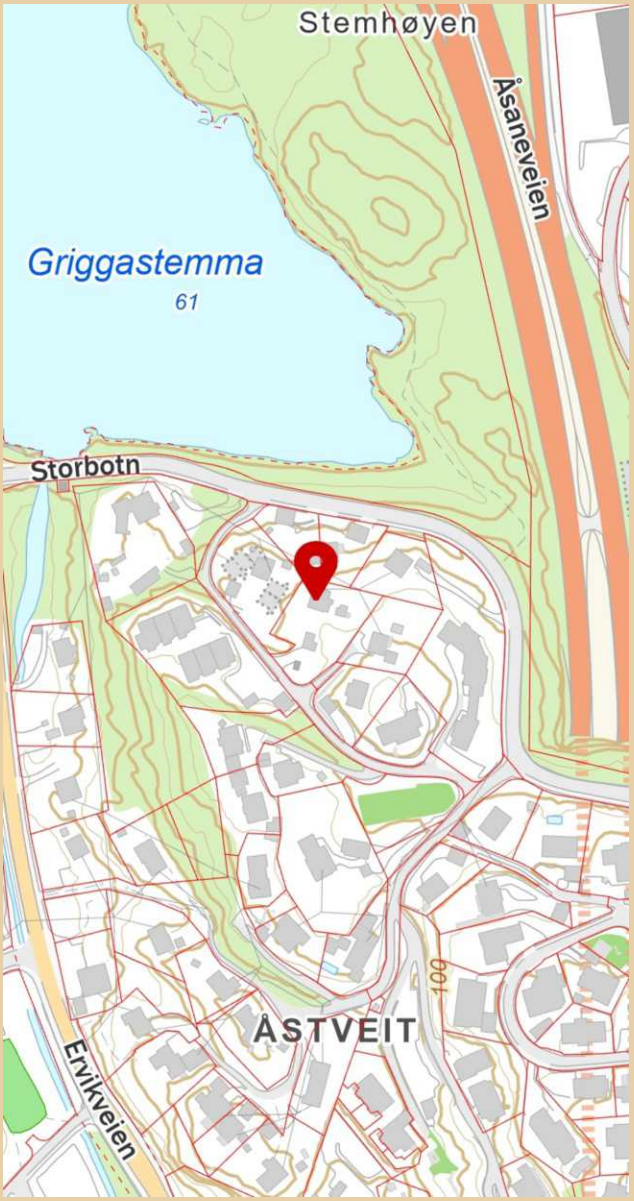
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Storbotn 19, 5106 Øvre Ervik
Gnr. 209, Bnr. 89, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260022

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.
