PRIVATMEGLEREN
SYD

ØVRE KRÅKENES 209 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Øvre Kråkenes 209 A, 5152 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 1249, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3473 **Eiendomsverdi ref nr:** IS1371

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com
909 48 327

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2001. Opprinnelige bygningsdeler vurderes mot relevant byggeskikk og krav på søknads- og utførelsestidspunktet. Senere utskiftede eller rehabiliterte bygningsdeler vurderes mot referansenivået for de aktuelle arbeidene, så langt tidspunkt og omfang er avklart.
Rapportens undersøkelsesomfang bygger på forskrift til avhendingslova – tryggere bolighandel. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Dette innebærer ikke at alle standardens tilleggstjenester inngår i oppdraget.
Arealene er oppmålt etter NS 3940:2023, slik angitt i befaringsgrunnlaget.
Badene er opplyst rehabilitert i 2021. For de rehabiliterte våtromsløsningene benyttes relevante krav og preaksepterte ytelser i TEK17 som referanse. Dokumentasjon på arbeidene må forstås ut fra hvilke produkter, konstruksjonsdeler og arbeider den faktisk omfatter. Oppgraderingen av badene innebærer ikke at vaskerommet eller alle øvrige installasjoner er fornyet samtidig.
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler, supplert med de målingene og lokale hulltakingene som er beskrevet under de enkelte punktene. Skjulte konstruksjoner er ikke fullstendig undersøkt. En normal måleverdi på ett kontrollsted avklarer ikke fuktforholdene i alle tilstøtende materialer.
Rapporten gjelder den aktuelle seksjonen og de bygningsdelene og utearealene som er beskrevet. Den er ikke en samlet tilstandsanalyse av naboseksjonen eller alle felles konstruksjoner.

Konklusjon:
Boligen er en seksjon i tomannsbolig fra 2001 med flere opprinnelige bygningsdeler og senere oppgraderinger. Begge bad er opplyst rehabilitert i 2021. Det er registrert forhold med behov for rehabilitering, nærmere undersøkelse og ordinært vedlikehold.
Rapporten har to punkter med TG3: vaskerommet i underetasjen og rom under terreng. Vaskerommet har mangelfulle fallforhold, bom og løse gulvfliser samt utilfredsstillende gjennomføringer og uavklart fuktsikring. Rommet har et samlet rehabiliteringsbehov.
I innvendig utforet vegg mot terreng er det målt ca. 20,1 vektprosent i trevirke. Fuktbelastning er registrert, men årsak, varighet og utbredelse er ikke avklart. Det er ikke dokumentert omfattende råteskader gjennom undersøkelsen.
På badet i underetasjen er det registrert bom/hulrom under flere gulvfliser. På badet i 2. etasje er det målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og slukrist. Forholdene er vurdert til TG2 og bør følges opp med vurdering av utførelse og utbedringsmuligheter.
Utvendig er det registrert lokale råteskader i dekkbord/vindskier, slitasje på eldre vinduer, skader på balkongdører og begroing på deler av taket. Det må påregnes materialutbedring og overflatevedlikehold. Vannrørene mangler merking, og varmtvannsberederens alder tilsier at fremtidig utskifting bør inngå i vedlikeholdsplanleggingen.
Takkonstruksjonen er bare delvis tilgjengelig fra kneveggsrom. Ved badet i underetasjen er fuktmålingen utført utenfor området direkte bak dusjen. Disse kontrollbegrensningene innebærer at tilstanden i de aktuelle skjulte delene ikke er fullt avklart. Rekkverkshøyde og behov for snøsikring er omtalt under HMS. Den elektriske undersøkelsen er forenklet og erstatter ikke en full elektrofaglig tilstandskontroll.

HMS

Rekkverk: Målingen på 0,98 m, mulig konsekvens og anbefalt sikring er tydelig beskrevet. Faktisk nivåforskjell bør oppgis, fremfor formuleringen om at den «ikke er oppgitt i befaringsgrunnlaget». Dagens høydekrav avhenger av nivåforskjellen.

Snøfangere: Teksten skiller riktig mellom manglende snøfangere og konkret rasfare. Før ferdigstilling bør det avklares hvilke takflater som vender mot adkomst eller oppholdsarealer. Fravær alene er ikke en fullstendig risikovurdering.

Berederens elektriske tilkobling: Behold at støpsel alene ikke dokumenterer et elektrisk avvik. Resultatet av kontrollen må erstatte arbeidsmerknaden om at dette ikke er oppgitt.

Brannvarsling, slokkeutstyr, brannskiller og rømning: Avsnittet består fortsatt av beskjed om at registreringer mangler. Det må erstattes med faktiske funn og konkrete begrensninger. Det holder ikke bare å slette avsnittet.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske

Beskrivelse av eiendommen

anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post. Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning. Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Tomannsbolig - Byggeår: 2001

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, panel og flis
Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:
Hvite profilerte dører innvendig i boligen

Toalettrom:
Toalettrom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og malt overflate i himling.
Toalett og enkel innredning med servant
Mekanisk avtrekk

Peisovn:
Klebersteinsovn i stuen

VÅTROM Gå til side

U.etasje

Vaskerom på ca. 4 m², opplyst fra 2001. Rommet har flislagt gulv, malt panel på veggene og malt platehimling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt mekanisk avtrekk med tilluft under døren.

U.etasje

Areal: 6,4 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder 2021
-Dokumentasjon foreligger.

2.etasje

Areal: 5,1 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, badkar, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Beskrivelse av eiendommen

-Alder 2021
-Dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Rør-i-rør-system med fordelerskap på vaskerommet.
Stoppekranen er plassert på vaskerommet.
Rørinstallasjonen er opplyst fra 2021.
Synlig avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra våtrom via baderomsvifte og balansert ventilasjon
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Balansert ventilasjon montert i 2026.

VVB:
CTC varmtvannsbereder på 194L fra 2001 er montert på vaskerom

Oppvarming:
Eier opplyser at det er vannbåren varme i følgende gulv:
U.etasje hall m/trapp og soverommene
1.etasje: entre og stue/kjøkken

Arealer Gå til side

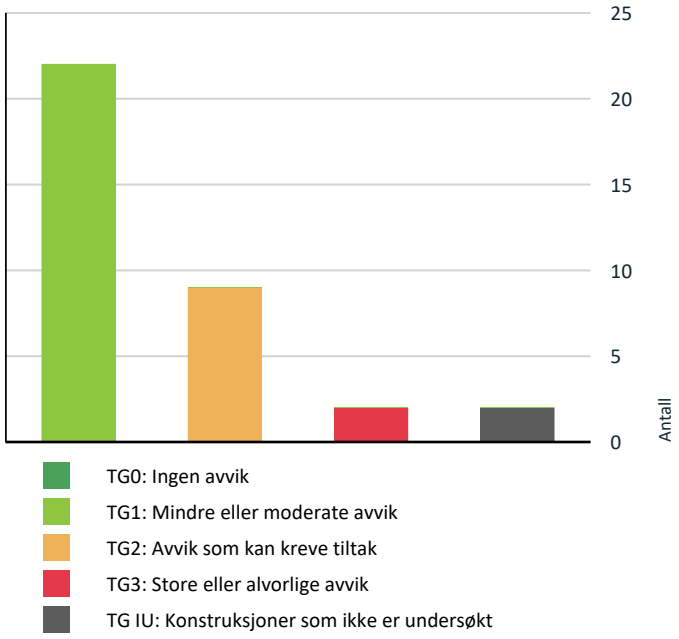
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

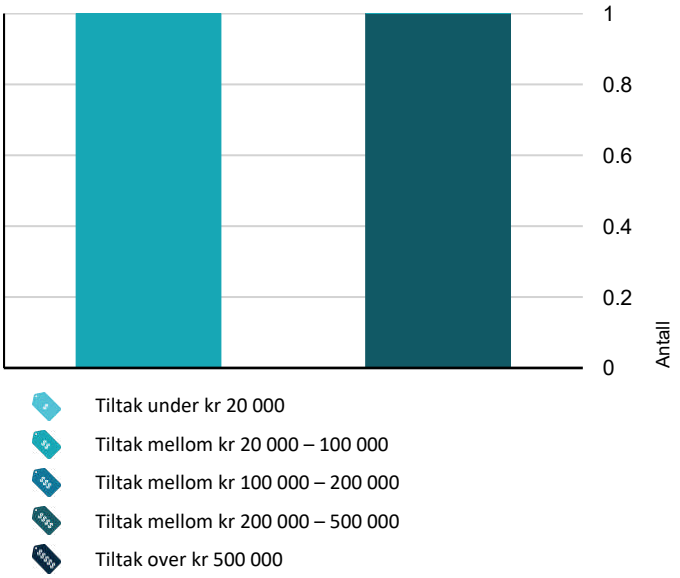
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taksteinen er opplyst malt av eier i 2026.

Det er registrert mose/groe på tak over utbygg. Taket er kontrollert fra bakkenivå. Takflaten er ikke befart, da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst og nødvendig sikring. Vurderingen gjelder de delene som var synlige fra bakken.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er opplyst å være fra byggeåret. Maling av taksteinen i 2026 innebærer ikke at undertak, lekter, beslag eller øvrige deler av takoppbygningen er fornyet. Det er registrert lokal mose/groe, som viser behov for vedlikehold.

Overflatebehandling av takstein innebærer ikke at undertak, lekter, beslag og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er fornyet.

Konsekvens/tiltak:
Mose og begroing kan holde på fukt og over tid bidra til økt overflatebelastning og redusert avrenning.

Takflaten bør rengjøres og vedlikeholdes med metode egnet for aktuell takstein. Undertak, beslag og øvrig takoppbygning bør følges opp i forbindelse med senere vedlikehold eller dersom det oppstår tegn til lekkasje.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av tekkingsalder, registrert begroing og behov for vedlikehold og oppfølging.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Nedløpene er ført ned i grunnen. Videre rørføring, tilkobling og avledning av takvannet under terreng er ikke avklart.

Kontrollen av takrelaterte detaljer er begrenset av tilkomsten fra bakkenivå.

Det er ikke registrert snøfangere. Dette forholdet omtales under HMS.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon som i hovedsak er lukket. Tilgjengelige deler er kontrollert gjennom luker til tre kneveggsrom.

Tilstandsrapport

Vurdering og kontrollbegrensning:
Kontrollen omfatter de delene som var synlige fra kneveggsrommene. Øvrige innbygde deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelige for direkte undersøkelse.

Tilstanden til skjulte bærende deler, isolasjon og øvrig oppbygning er derfor ikke fullstendig avklart.

Konsekvens/tiltak:
Eventuelle skjulte avvik kan være uoppdaget. Ved tegn til lekkasje, misfarging, lukt eller andre endringer bør det gjennomføres nærmere undersøkelser fra egnede kontrollsteder.

Dokumentasjon på opprinnelig oppbygning og senere takarbeider bør oppbevares sammen med øvrig bygningsdokumentasjon.

TG-grunnlag:
TGIU er satt fordi vesentlige deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke undersøkt. Graden innebærer ikke at skade er påvist.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og trekledning.

Det er registrert lokale råteskader i dekkbord/vindskier samt lokal slitasje på kledningen.

Kontrollen omfatter visuell undersøkelse av tilgjengelige flater og lokal stikktaking der dette var praktisk mulig. Bærende og øvrige innbygde deler er ikke undersøkt ved åpning av veggene.

Vurdering av avvik:
• Råteskadene innebærer materialnedbrytning og behov for utskifting av berørte deler. Overflatebehandling alene er ikke tilstrekkelig på råteskadet trevirke.

Slitasjen på kledningen gir behov for lokalt vedlikehold. Det er ikke registrert alvorlige skjevheter eller deformasjoner som indikerer akutt svikt i de undersøkte delene.

Konsekvens/tiltak:
Fortsatt fuktbelastning kan gi ytterligere nedbrytning og skade på tilstøtende treverk.

Råteskadede dekkbord/vindskier må skiftes. Ved demontering må tilstøtende underlag og overganger kontrolleres. Slitte kledningsflater bør rengjøres og overflatebehandles etter nødvendig forarbeid. Årsaken til lokal vannbelastning bør vurderes samtidig.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av lokale råteskader og slitasje, med behov for materialutbedring og overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Registrert produksjonsår er 2000.
Det er registrert utvendig slitasje.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene er preget av alder og slitasje. Overflatene har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:
Videre slitasje kan svekke overflatebeskyttelsen og gi økt fuktbelastning på treverket.

Vinduene bør rengjøres og overflatebehandles etter nødvendig forarbeid. Tilstanden til utsatte nedre karm- og rammedeler bør kontrolleres i forbindelse med vedlikeholdet. Eventuelle materialskader må utbedres før ny behandling.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert utvendig slitasje med vedlikeholdsbehov.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malt trekarm fra 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Underetasjen har balkongdør med 2-lags isolerglass i malt trekarm fra 2000. Det er registrert utvendig skade på panel og slitasje.

I 1. etasje er det balkongdør med 2-lags isolerglass i malt trekarm fra 2000. Det er registrert utvendig skade på plate og slitasje.

Boligen har i tillegg profilert hovedytterdør med frostet glass fra byggeåret.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Balkongdørene har skader i utvendig bekledning og slitasje som krever utbedring. Behovet er ikke begrenset til maling der panel eller plate er skadet.

Konsekvens/tiltak:
Skadede overflater kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av dørblad og tilstøtende deler.

Skadet panel og plate bør repareres eller skiftes før overflatebehandling. Underlaget kontrolleres samtidig. Dersom skadene ikke lar seg utbedre på en varig måte, må utskifting av berørt dør vurderes.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av registrerte skader og slitasje på balkongdørene. Det er ikke beskrevet tilsvarende materialskade på hovedytterdøren.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 14,3 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,98 m.

Rekkverkshøyden behandles separat under HMS.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

I u.etasjen er det en terrasseplatting på ca 33 m²

Ved adkomst boligen er det etablert en terrasse på ca 52 m²

INNVENDIG

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn å registrert unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 20,1%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist forhøyet fuktinnhold i trevirke i innvendig utforet vegg mot terreng. Måleresultatet viser en konkret fuktbelastning i konstruksjonen.

Årsak, varighet og utbredelse er ikke avklart gjennom den utførte stikkprøven. Det er heller ikke dokumentert råte eller annen omfattende materialnedbrytning på kontrollstedet.

Fuktbelastningen kan ha sammenheng med blant annet utvendig drenering/fuktsikring, terreng- og overvannsforhold, konstruksjonsoppbygningen eller en kombinasjon av flere forhold. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå én bestemt skadeårsak.

Konsekvens/tiltak:
Ved vedvarende fuktbelastning kan det utvikles lukt, mikrobiell vekst og etter hvert nedbrytning av organiske materialer i den lukkede konstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelse av den berørte veggkonstruksjonen. Det bør utføres supplerende fuktmålinger og lokal åpning i nødvendig omfang for å avklare utbredelse.

Drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og takvannsavledning bør vurderes samtidig, det må også vurderes om selve oppbyggingen av påført vegg mot grunns oppbygging og om dette er årsak til forhøyde verdier.

Tilstandsgrad:
TG3.

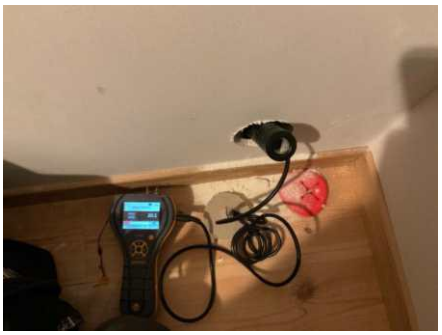
TG-grunnlag:
TG3 er satt på bakgrunn av påvist forhøyet fuktinnhold på ca. 20,1 vektprosent i trevirke i lukket veggkonstruksjon mot terreng, med behov for snarlig nærmere undersøkelse og avklaring av årsak og omfang.

Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere fuktteknisk undersøkelser, nødvendig lokal åpning av veggkonstruksjonen, uttørking og lokal utbedring/tilbakeføring av berørte innvendige konstruksjoner.

Eventuell utskifting av drenering eller utvendig fuktsikring, omfattende skjulte fukt-/råteskader eller større gjenoppbygging er ikke inkludert i anslaget, da årsak og skadeomfang ikke er tilstrekkelig avklart på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

U.etasje:
Åpen trapp med håndrekke på 2 sider

1.etasje:
Åpen trapp med håndrekke på 2 sider

Tilstandsrapport





VÅTROM

U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom på ca. 4 m², opplyst fra 2001. Rommet har flislagt gulv, malt panel på veggene og malt platehimling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt mekanisk avtrekk med tilluft under døren.

Det er registrert slitasje, bom og løse gulvfliser, manglende fall på gulvet og utilfredsstillende gjennomføringer i veggene. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Veggene har malt panel, uten dokumentert vanntett utførelse.

Vurdering av avvik:
• Vurdering av avvik:
Vaskerommet har flere avvik som samlet gir behov for rehabilitering. Gulvet har løse fliser og mangelfulle forutsetninger for avrenning til sluk. Tetting ved gjennomføringer og beskyttelse av vannutsatte overganger er ikke tilfredsstillende avklart.

Det er den samlede løsningen for vannavledning og fuktsikring som vurderes.

Konsekvens/tiltak:
Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli stående på gulvet og belaste overganger og gjennomføringer. Ved utettheter kan underliggende og tilstøtende materialer bli fuktbelastet.

Vaskerommet bør rehabiliteres samlet. Gulvoppbygning, fall, sluk, tettesjikt og gjennomføringer må samordnes. Vannutsatte veggflater og overganger må få en egnet utførelse.

Ved demontering må underlag og tilliggende konstruksjoner kontrolleres. Eventuelle fukt- og materialskader må avgrenses og utbedres før gjenoppbygging. Arbeidene må planlegges sammen med rør-, varme- og elektriske installasjoner i rommet.

TG-grunnlag:
TG3 er satt på bakgrunn av kombinasjonen av mangelfulle fallforhold, løse gulvfliser, utilfredsstillende gjennomføringer og samlet rehabiliteringsbehov. Alder og manglende dokumentasjon inngår i vurderingen, men er ikke alene grunnlaget for graden.

Kostnadsestimat: 200 000–500 000 kroner

Kommentar til kostnadsestimatet:
Dette er et foreløpig, sjablongmessig anslag utarbeidet til dette rapportutkastet, ikke et beløp fra vedleggene eller et innhentet entreprenørtilbud.

Anslaget gjelder samlet rehabilitering av vaskerommet på ca. 4 m² med ordinær standard og i hovedsak uendret romavgrensning. Det omfatter nødvendig demontering, underlagsarbeider, etablering av fall, arbeid ved sluk og tettesjikt, tilbakeføring av berørte overflater samt nødvendige lokale rør- og elektriske arbeider. Nødvendig frakobling og tilbakekobling av berørte installasjoner inngår.

Utskifting av selve varmtvannsberederen, full fornyelse av vannbårent varmeanlegg, utvendig drenering og omfattende skjulte fukt-/råteskader inngår ikke.

Arbeider som omfattes av kostnadsanslaget under «Rom under terreng», skal ikke medregnes på nytt her. Endelig omfang og kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud. Anslaget er sjablongmessig og ikke en garantert øvre kostnadsramme.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






U.ETASJE > VASKEROM

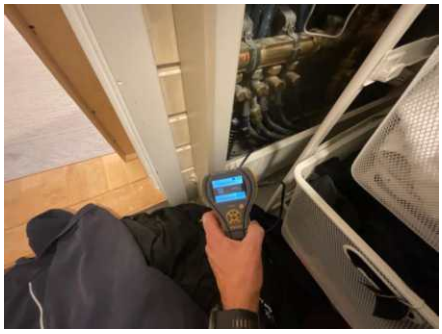
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling med pigg i bunnsvill som er synlig i skap for vannbåren varme. Det ble ikke registrert unormale verdier på kontrollstedet.

Vurdering og kontrollbegrensning:
Undersøkelsen gjelder tilgjengelig materiale i bunn av skapet.

Konsekvens/tiltak:
Ved rehabilitering må de underliggende og tilliggende konstruksjonene undersøkes når de blir tilgjengelige. Eventuelle skader må utbedres før gjenoppbygging.



U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,4 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

Tilstandsrapport

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte og balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2021
-Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

U.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malte overflater i himling

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fallforholdene er kontrollert med laser på befaringsdagen. Det er målt ca. 32mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til slukrist

Tilleggsopplysning etter befaring:
Etter befaringen har bygningssakkyndig mottatt skriftlig tilbakemelding fra utførende foretak vedrørende registrert bom/hulrom under gulvflisene. Utførende foretak har opplyst at det registrerte avviket skal utbedres, og at utførte arbeider skal dokumenteres og oversendes bygningssakkyndig.

På tidspunktet for utarbeidelse av rapporten er utbedringen ikke gjennomført eller kontrollert av bygningssakkyndig. Opplysningen er derfor tatt inn som informasjon om planlagt oppfølging og medfører ingen endring av tilstandsgrad eller vurderingen av forholdet slik det ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Bom/hulrom kan indikere mangelfull kontakt mellom fliser og underlag. Registreringen avklarer ikke alene om flisene er løse

Konsekvens/tiltak:
Ved mangelfull understøttelse eller vedheft kan belastning medføre sprekker i fliser og fuger eller ytterligere løsning.

Omfanget bør kartlegges, og behovet for lokal utbedring vurderes sammen med utførende foretak.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av registrert bom/hulrom under flere gulvfliser og behov for nærmere vurdering av vedheft og eventuell utbedring.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne med vannlås og klemring. Det er registrert synlig mansjett og rester av membran ved sluktilslutningen.

Dokumentasjon på utførelsen er angitt å foreligge. Kontrollen gjelder tilgjengelige deler og dokumentasjonen som faktisk er lagt frem. Skjulte deler av tettesjiktet er ikke undersøkt ved demontering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

U.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført under trappen, uten registrering av unormale fuktverdier på kontrollstedet.

Kontrollstedet ligger ikke direkte bak dusjsonen.

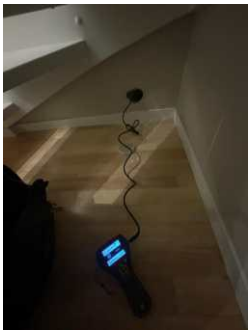
Vurdering og kontrollbegrensning:
Målingen gjelder materialet som var tilgjengelig ved inspeksjonshullet. Konstruksjonen direkte bak dusjsonen er ikke undersøkt gjennom dette kontrollpunktet.

Normale verdier på kontrollstedet avklarer derfor ikke fuktforholdene bak de mest vannbelastede flatene.

Konsekvens/tiltak:
Eventuelle lokale fuktforhold bak dusjsonen kan være uoppdaget. Tilgjengelig utførelsesdokumentasjon bør gjennomgås med særlig vekt på oppbygningen i dette området. Ved fuktsymptomer eller annen konkret mistanke om avvik må det gjennomføres nærmere undersøkelser.

TG-grunnlag:
TGIU gjelder den uavklarte tilstanden bak dusjsonen. Graden innebærer ikke at det er registrert fuktskade, eller at badet som helhet er gitt TGIU.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,1 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, badkar, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte og balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2021
-Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fallforholdene er kontrollert med laser på befaringsdagen. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til slukrist.

Tilleggsopplysning etter befaring:
Etter befaringen har bygningssakkyndig mottatt skriftlig tilbakemelding fra utførende foretak vedrørende det registrerte avviket ved høydeforskjellen mellom tettesjiktets avslutning ved dør og slukrist. Utførende foretak har opplyst at det registrerte avviket skal utbedres, og at utførte arbeider skal dokumenteres og oversendes bygningssakkyndig.

På tidspunktet for utarbeidelse av rapporten er utbedringen ikke gjennomført eller kontrollert av bygningssakkyndig. Opplysningen er derfor tatt inn som informasjon om planlagt oppfølging og medfører ingen endring av tilstandsgrad eller vurderingen av forholdet slik det ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målingen er ca. 5 mm mindre enn den preaksepterte ytelsen i veiledningen til TEK17 § 13-15 andre ledd bokstav d, hvor tettesjiktets ytterkanter skal ligge minst 25 mm over overkant slukrist.

Avviket gjelder høyden på tettesjiktets avslutning ved døren. Målingen dokumenterer ikke i seg selv motfall eller vannspredning utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:
Den reduserte høydeforskjellen gir mindre sikkerhetsmargin dersom vann samler seg på gulvet. Vann som når over tettesjiktets avslutning, kan belaste tilstøtende konstruksjoner.

Utførelsen ved døren bør gjennomgås med utførende foretak. Det må avklares en løsning som ivaretar nødvendig høyde og vanntett sammenheng med eksisterende tettesjikt. Eventuell alternativ løsning må være dokumentert.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av målt høydeforskjell på ca. 20 mm mellom topp membran ved dør og slukrist, sammenholdt med den preaksepterte ytelsen på minst 25 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2-stk plastsluker med vannlås og klemring
Synlig mansjett og membran

Dokumentasjon på utførelsen er angitt å foreligge. Kontrollen gjelder tilgjengelige deler og dokumentasjonen som faktisk er lagt frem. Skjulte deler av tettesjiktet er ikke undersøkt ved demontering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, badkar, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt speil.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Tilstandsrapport

• Målingen viste vektprosent på 9,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system med fordelerskap på vaskerommet. Stoppekranen er plassert på vaskerommet.

Rørinstallasjonen er opplyst fra 2021. Vannrørene er ikke merket.

Kontrollen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke tappesteder de enkelte rørene betjener.

Konsekvens/tiltak:
Manglende identifikasjon kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og avstenging av riktig rørkurs ved lekkasje eller arbeid på installasjonen.

Rørkursene bør identifiseres og merkes varig ved fordeleren. Merkingen bør angi hvilket rom eller tappested hver kurs betjener.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av manglende merking av rørkursene. Det er ikke lagt til grunn at det foreligger lekkasje eller svikt i hele røranlegget.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Kontrollen er begrenset til tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom via baderomsvifte og balansert ventilasjon
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Balansert ventilasjon med nytt aggregat montert i 2026.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe er montert i stuen

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på 194L fra 2001 er montert på vaskerom

Vurdering av avvik:

• Berederen er av eldre dato, og gjenværende brukstid er usikker. Behov for fremtidig utskifting bør derfor inngå i den ordinære vedlikeholdsplanleggingen.

Konsekvens/tiltak:
Ved eventuell svikt kan det oppstå driftsstans eller lekkasje. En lekkasje kan fuktbelaste omkringliggende materialer.

Berederen bør følges opp med vanlig tilsyn. Utskifting kan vurderes i forbindelse med rehabilitering av vaskerommet. Ved tegn til lekkasje eller endret funksjon bør berederen undersøkes av rørlegger. Den elektriske tilkoblingen vurderes ved eventuell utskifting.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av alder og usikker gjenværende brukstid. Graden innebærer ikke i seg selv behov for umiddelbar utskifting.
Stikkontakttilkoblingen er ikke alene lagt til grunn som et påvist elektrisk avvik.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Eier opplyser at det er vannbåren varme i følgende gulv:
U.etasje hall m/trapp og soverommene
1.etasje: entre og stue/kjøkken

Skjulte varmesløyfer er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å bekrefte tilstanden i alle skjulte sløyfer eller anleggets samlede varmeeffekt.





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 med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

Tilstandsrapport

1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn, og hva var resultatet?
Ikke kjent

2. Når ble anlegget etablert eller sist totalrehabilitert?
Anlegget er fra byggeår men med lokel oppgraderinger i 2021

3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
NEI

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
NEI

5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer den med sikringene?
JA

6. Er det utført elektriske arbeider etter 1. januar 1999, og foreligger samsvarserklæring?
Det foreligger samvarserklræring på arbeider utført i 2021.

Forutsetning og kontrollbegrensning:
Rapportens elektriske del skal bygge på innhentede opplysninger og forskriftens forenklede undersøkelser. Den erstatter ikke en full elektrofaglig tilstandskontroll. Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Vurdering og anbefalt oppfølging:
Eieropplysninger, dokumentasjonsstatus og resultat fra den visuelle kontrollen må føres inn før rapporten ferdigstilles.

Ved behov for en dokumentert teknisk tilstandsvurdering anbefales kontroll etter NEK 405-2-3, utført av personell og virksomhet med relevant kompetanse og sertifisering.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er oppgitt å være fra byggeåret.

Det er registrert forhøyet fukt i innvendig påforet vegg mot terreng, omtalt under «Rom under terreng». Drensledninger og utvendig fuktsikring er ikke undersøkt ved oppgraving.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Alder og registrert fuktbelastning innvendig gir behov for nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring.

Måleresultatet innvendig dokumenterer ikke alene at drenering har svikt. Årsak til forhøyde verdier kan være oppbygging av vegg mot grunn eller kondens.

Konsekvens/tiltak:
Utilstrekkelig bortledning av vann kan gi vedvarende fuktbelastning på konstruksjoner mot grunnen og skade på fuktømfintlige materialer.

Drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og takvannsavledning bør vurderes sammen med den registrerte fuktbelastningen i veggen. Veggoppbygning og mulig kondensproblematikk må inngå i undersøkelsen.

Behovet for utvendige tiltak eller endring av innvendig veggoppbygning må fastsettes etter at årsaken er nærmere avklart. Måleresultatet dokumenterer ikke alene at dreneringen må skiftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten går over 2 nivåer

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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

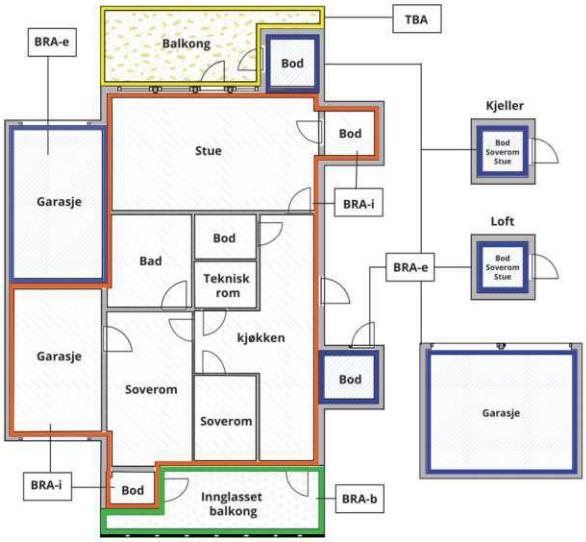
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje	57			57	33
1.etasje	64	5		69	66
2.etasje	38			38	
SUM	**159**	**5**			**99**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, bad		
1.etasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
2.etasje	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,37m

Hall m/trapp 10,1 m²
Soverom 13,5 m²
Soverom 13 m²
Vaskerom 4 m²
Bod 6,7 m²
Bad 6,4 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,37m

Hall m/trapp 12,4 m²
Toalettrom 2,6 m²
Stue/kjøkken 46,3 m²

Utvendig bod 4,5 m²

2.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,36m

Hall m/trapp 6,2 m²
Soverom 5,5 m²
Soverom 5,6 m²
Soverom 10,3 m²
Bad 5,1 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Hans Magnus Einen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1249		1	2654 m²	Iht eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Øvre Kråkenes 209 A, 5152 Bønes

Hjemmelshaver
Larsen Hans Magnus Einen, Werling Ira-Rachel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260235
Addresse	Øvre Kråkenes 209 A		
Postnr.	5152	Sted	BØNES
Selgers navn	Hans Magnus Einen Larsen		
Selgers navn	Ira-Rachel Werling		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3806936

Våtrom

Initialer selger:
H M
I W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I taksmannrapporten vart det oppdaget feil med membran på begge bad, for lite fall på badet i overetasjen og bom i gulvet på badet i underetasjen. Dette har ein innhentet garanti på at vil bli ordnet på entreprenørs rekning før overtakelse.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Begge bad er renoverte. Dette er utført av Berthelsen og Vu.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på våtroms arbeid og elektrisk arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sjå dokumentasjon

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sjå dokumentasjon

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye varmekabler på begge bad og nye eluttak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på elektrisk arbeid

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør skiftet på bad, rør skiftet på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av arbeid utført på bad og på kjøkken

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet takrenne over entre og side på carport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Naustdal Blikkenslagerverksted A/S

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvidet terasse på overside.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utvida terrasse på overside for 7 år sidan. Dette vart utført som ei privat venneteneste av min bror som er faglært tømrer. Sidan det var privat og ikkje via eit firma, er det ført opp her og det manglar formell kvittering/dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering av sikringsskap, Tillegg av Elbillader, og samt arbeid på kjøkken og bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bergen elektro og varme gjorde Elbillader. Elektropuls gjorde arbeid på begge bad. I stuen, kjøkken og sikringsskap gjort av Kjell Hansen Elektro igjennom KA Løvikl

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rutledal Elektro gjorde arbeid og endelig kontroll. 20.10.22

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, ekstra uttak på vaskerom, og sjekk av ventilasjon

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifting av ventilasjon aggregat.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Naustdal Blikkverksted A/S

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt sølvkre tidlegare.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

40

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.10.2026

Signert av *Hans Magnus Einen Larsen*

Signert av *Ira-Rachel Werling*

Initialer selger:
H M
I W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Øvre Kråkenes 209A, 5152 BØNES**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357735**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20749288**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **1249**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **119,78**

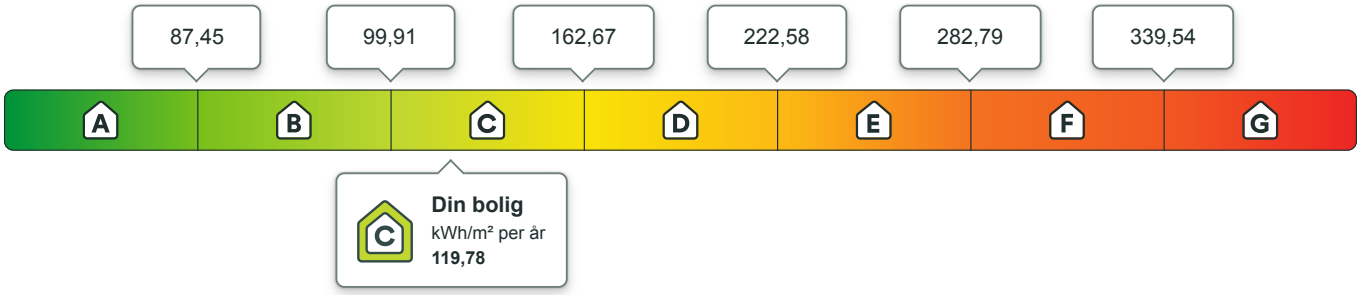
Øvre Kråkenes 209A, 5152 BØNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 724,50	**116,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Kråkenes 209A, 5152 BØNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øvre Kråkenes 209A, 5152 BØNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

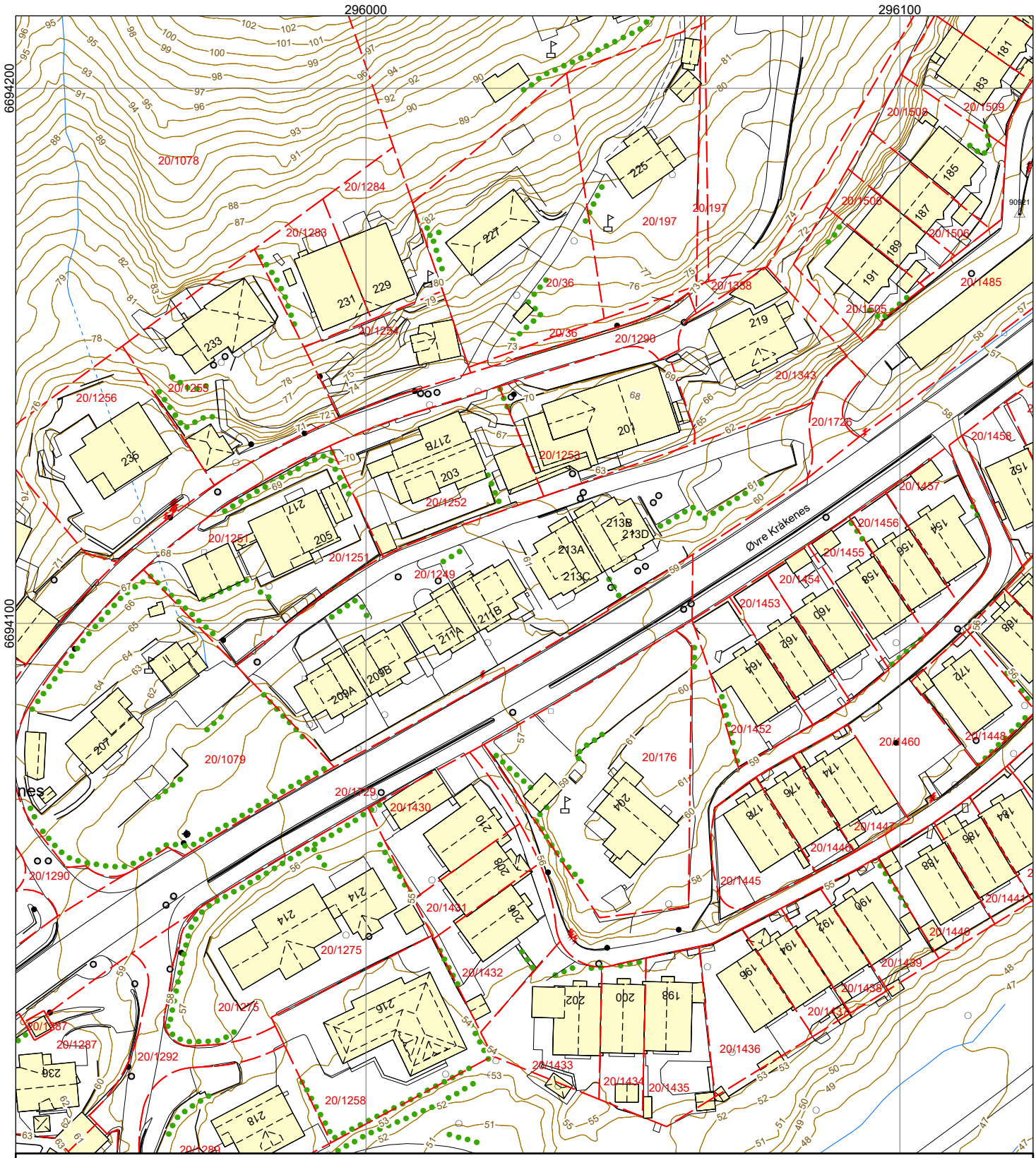
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1249/0/0
Adresse: Øvre Kråkenes 209A m.fl.

N



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

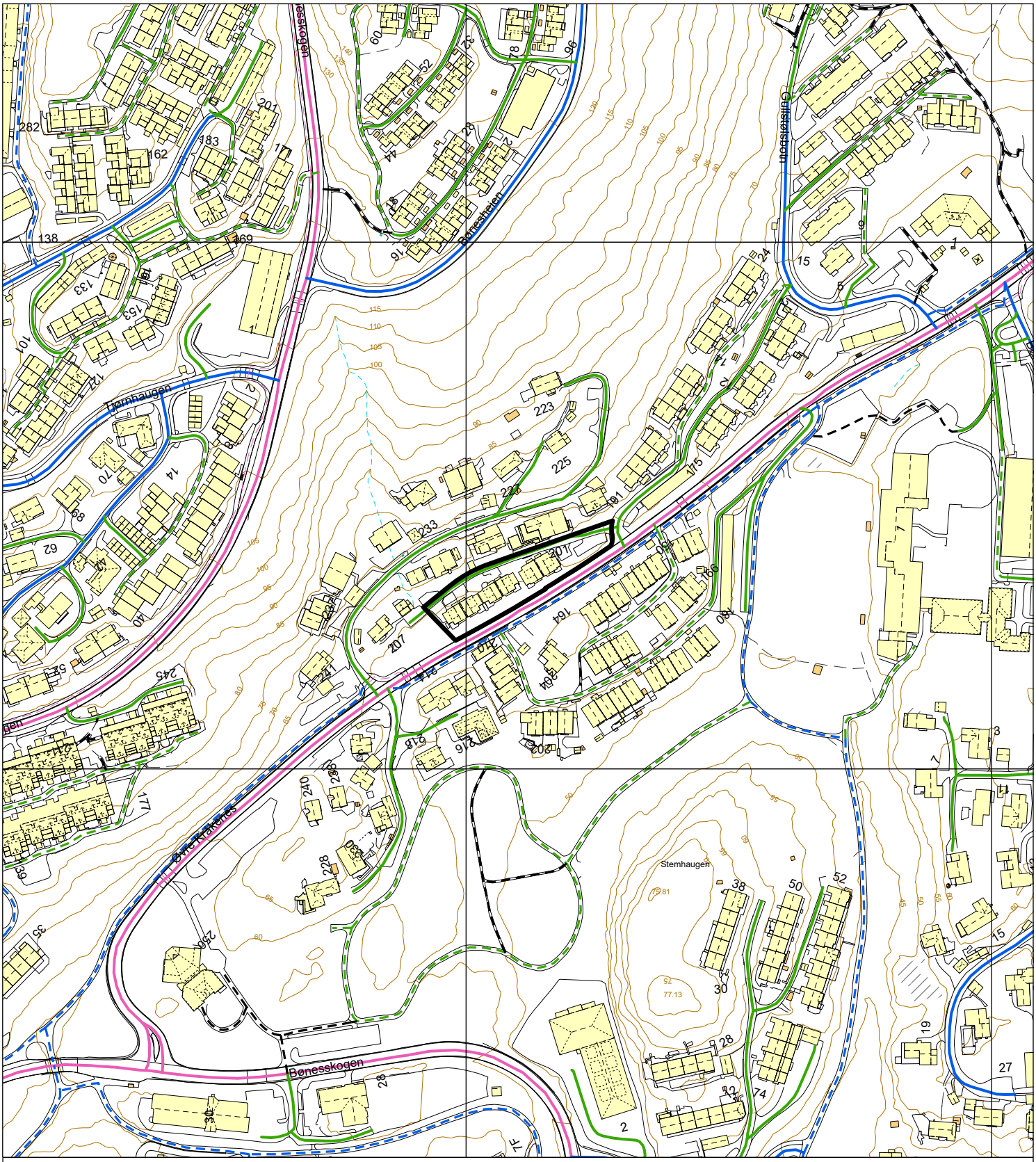
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1249/0/0
Adresse: Øvre Kråkenes 209A m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

Søknad om rammetillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93 jf § 95 a nr 1 og forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-14

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. 22.06 Dok.nr. 01.OKT 99*9934212
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (gjelder for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser.)

Samtykke må senest foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Til bygningsmyndigheten i : (Melding m. vedlegg leveres normalt i 2 eks., enkelte kommuner ønsker ekstra sett)

Bergen Kommune

Til Arbeidstilsynet i : (Tiltakshaver sender en søknad med nødvendige vedlegg til det lokale Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Eventuelle koordinater (fylles ut av kommunen)
20	1249/1250		1 og 2	

Adresse
Bønes Øst

Tiltakets art
pbl § 93

Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadskjema.

- ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☐ Fasadeendring/vesentlig endring eller vesentllig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv.
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Anlegg av vei/p-plass

Spesifiser kort tiltakets art
Prosjektering og oppføring av nybygg.

Byggets/ anleggets art

- ☒ Bolig
- ☐ Garasje
- ☐ Bygg med arb.plasser
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet
- ☐ Driftsbygning i landbruket

Beskriv
Oppføring av to-mannsbolig.

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i : (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

- ☐ Plan- og bygningslov
- ☐ Forskrifter til pbl
- ☐ Kommunale vedtekter til pbl
- ☐ Arealplaner
- ☐ Forskrifter til AML

Beskriv

Forhåndskonferanse

Er forhåndskonferanse avholdt? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, når? Dato Dato

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr : 1

Søknad om ansvarsrett for
- ansvarlig prosjekterende : Vedlegg nr : 1
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen : Vedlegg nr : 1

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven : Vedlegg nr : 2

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen Vedlegg nr : 3

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom tiltakshaver (byggherre) og prosjektleder (jf. bhf § 6) ? ☒ Ja ☐ Nei

Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7) - navn **Svein H Kjellevold**

Foreligger det plan for helse miljø og sikkerhet - HMS (jf.bhf § 8) ? ☒ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder

Arealdisponering

1. Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommune - beskriv: Boligformål

Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt

☐ Ja ☒ Nei

Tomteareal: ca. 2.6 da.

3. Bebyggelsen - størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)		3	
Antall bruksenheter (NS 3940)		2	2
Bruksareal (NS 3940)	m2	336 m2	336 m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	170 m2	170 m2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

4. Avstand

Minste avstand fra planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	4m	9m	8m

Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☒ Ja ☐ Nei

Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☒ Ja ☐ Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller uvesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68 ☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg Vedlegg nr:

6. Rasfare mv. ☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg Vedlegg nr:

7. Miljøforh. pbl § 68 ☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg Vedlegg nr:

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg

Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei

Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☒ Nei

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk

☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv:

10. Avløp pbl §§ 66, 67

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning SAK § 14 nr 4 e

Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk?

☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?

☐ Ja ☐ Nei

Beskriv:

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt. fotomontasje: Vedlegg nr: 4

12. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt. i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr: 4

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Tekninske forskrift(TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og / eller standariserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringforutsetninger etter veiledningen til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises til det gjeldene punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisninger til annen anerkjent litteratur eller alternativ analysemetode, må det i vedlgg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisninger til evt. vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr. etasje:	Bolig	Bolig	Bolig	Antall etasjer:	3		
Areal pr. etasje:	115	126	94	Areal totalt:	335	Evt.persontall:	

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen

				TEK/Veiledning til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ alternativ analyse
Sikkerhet ved brann jf. TEK § 7-2					
Risikoklasser og brannklasser, jf. TEK § 7-22	Risikoklasse:	4	Brannklasse: 2		
Evt beregning av brannbelastning				X	
Bæreevne og stabilitet ved brann, jf. TEK § 7-23				X	
Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf. TEK § 7-24				X	
Tilrettelegging for slokking av brann, jf. TEK § 7-25				X	
Brannspredning mellom byggverk, jf. TEK § 7-26					
Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig				X	
Rømming av personer, jf. TEK § 7-27				X	
Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf. TEK § 7-28				X	
Plassering og bæreevne jf. TEK § 7-3					
Pålitelighetsklasse for byggverk, jf. TEK § 7-31	Pålitelighetsklasse:	3			
Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf. TEK § 7-32	Sikkerhetsklasse:	3			
Konstruksjonssikkerhet, jf. TEK § 7-33				X	
Sikkerhet i bruk, jf. TEK § 7-4				X	
Energiforbruk, jf. TEK § 8-2					
Energi og effekt, jf. TEK § 8-21				X	
Tetthet, jf. TEK § 8-22	Lekkasjetall (m3/h):	4			
Energi og miljøvennlige materialer, jf. TEK § 8-23				X	
Innemiljø, jf. TEK § 8-3					
Luftkvalitet, jf TEK § 8-32					
Evt luftrensing				X	
Forurensinger, jf TEK § 8-33					
Dimensjoneringsgrunnlag				X	
Ventilasjon, jf TEK § 8-34				X	
Lys, jf TEK § 8-35				X	
Termisk inneklima, jf TEK § 8-36				X	
Fukt, jf TEK § 8-37				X	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4					
Lydforhold, jf TEK § 8-4				X	
Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43					
Ytre miljø, jf TEK 8-5					
Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning				X	
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6					
Tilrettelegging				X	
Installasjoner jf TEK kap IX					
Varmeanlegg, jf TEK § 9-2				X	
Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3				X	
Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5				X	
Andre tekniske anlegg				X	
Brukbarhet, jf TEK kap X				X	

Vedlegg (sett inn vedleggsnr.)

			til søknad	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
	Gjenpart av nabovarsel		5	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold jf. pkt. 5-7	(evt.)		
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt.)		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker		1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende		1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen		1	
	Oppgave over prosjekteringsansvar		2	
pbl § 94	Kontrollplan for prosjrkteringen		3	
SAK § 14	Situasjonsplan		4	
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt. brannseksjonering			
	Fasadetegninger		4	
	Snitt		4	
	Perspektivtegninger, fotomontasje el.			
	Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet			
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19			
	Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud			
	Andre vedlegg, nr.:			

Antall vedlegg 5

Underskrift

Tiltakshaver

Navn	Nexi bygg as		
Adresse	Strandgaten 207		
Postnr.	5004	Poststed	Bergen
Telefon	55 90 71 10		
Evt. org.nr.	968973118		

☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

15.06.99
Dato

Underskrift

15.06.99
Dato

KATHRINE Q HELGESEN
Gjentas med blokkbokstaver

Ansvarlig søker

Foretak	Nexi bygg as		
Adresse	Strandgaten 207		
Postnr.	5004	Poststed	Bergen
Org.nr.	969973118		
Telefon	55 90 71 10	Kontaktperson	Kathrine Q Helgesen

15.06.99
Dato

Underskrift

Søknad om igangsettingstillatelse

For tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. §95a nr.2 jf. forskrifter av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13, 15.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
24. JAN 00*9934212
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

☐ **Tilleggsdokumentasjon til søknaden om Arbeidstilsynets samtykke**

etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (gjelder for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser.)

Til bygningsmyndigheten i : (Melding m. vedlegg leveres normalt i 2 eks., enkelte kommuner ønsker ekstra sett)

Bergen

Til Arbeidstilsynet i : (Tiltakshaver sender en søknad med nødvendige vedlegg til det lokale Arbeidstilsynet)

199934212

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonnr.
Eiendom/ byggested	20	1249 m fl		1 og 2

Adresse: **Bønes Øst**

☒ Hele tiltaket ☐ Deler av tiltaket - beskriv

Rammetillatelse

Søknadsdato	Vedtaksdato	Saksnr.
15.06.99		

Prosjektering

Er prosjekteringen fullført iht.oppgave over prosjekteringsansvar?

☒ Ja ☐ Nei

Dersom nei, beskriv hva som gjenstår og kompenserende tiltak

Evt.vedlegg nr.

Ansvar

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende foretak og eventuell ansvarlig samordner.	Vedlegg nr. 1
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen.	Vedlegg nr. 1,2 a b c d e
Oppgave over ansvar for samordning og utførelse, der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen.	Vedlegg nr. 3

Kontroll

Kontroll av prosjektering. Dokumentasjon av at kontroll er gjennomført.	Vedlegg nr. 4
Kontrollplan for utførelsen.	Vedlegg nr. 5

Opplysninger vedr. byggherreforskriften (bhf) (forskrift til arbeidsmiljøloven, best.nr.534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom tiltakshaver (byggherre) og prosjektleder (jf. bhf § 6) ? ☒ Ja ☐ Nei

Koordinator for gjennomføringen (jf. bhf § 7) - navn **Svein H Kjellevold**

Foreligger det plan for helse, miljø og sikkerhet (jf.bhf § 8) ? ☒ Ja ☐ Nei

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf. bhf § 9) ? ☐ Ja ☒ Nei

(HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Tilleggsdokumentasjon til Arbeidstilsynet

Dokumentasjon av at krav gitt av Arbeidstilsynet ved rammetillatelsen er oppfylt	Vedlegg nr.
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht. AML § 19 (jf.best.nr.324 § 1 pkt. 2 og 3)	Vedlegg nr.
Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg (AMU)/verneombud: ☐ Uttalelse fra AMU (jf. AML § 24 c og d)	Vedlegg nr.
☐ Uttalelse fra verneombud (jf.AML § 26)	Vedlegg nr.
☐ Ingen merknader til planene	

Underskrift fra ansattes representant

Sted:

Dato:

Navn:

Underskrift

Statistikk

Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet, beskriv ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving

Fundamentering: ☒ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet, beskriv ☒ Bankett/såle

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av konstruksj.)				Materialer i yttervegg (min.25% av konstruksj.) (maks. 3 kryss)		Oppvarming (maks.1 kryss)	
- Vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- Horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)					
☒ Tre(1)	☐ Lettbetong(2)	☒ Tre(1)	☐ Lettbetong(2)	☒ Tre(1)	☐ Lettbetong(2)	☐ Ved(0)	☐ Oljefyranl.(1)
☒ Betong(3)	☐ Metall(4)	☐ Betong(3)	☐ Metall(4)	☐ Betong(3)	☐ Metall(4)	☐ Oljefyrt ildsted(2)	☒ El.(3)
☐ Tegl(5)	☐ Annet(9)		☐ Annet(9)	☐ Tegl(5)	☐ Annet(9)	☐ Oljefyr-anl./el.(4)	☐ Oljefyr-anl./ved(5)
						☐ Oljefyrt ildsted/el.(6)	☐ Oljefyrt ildsted/ved(7)
						☐ El/ved(8)	☐ Annet (9)

Vedlegg (sett inn vedlegg nr.)

SAK § 15

	Til søknad	Til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende foretak, evt. samordner	1	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen	1, 2 a b c	
Oppgave over samordning og utførelse	3	
Uttalelse/ samtykke fra annen myndighet -spesifiser:		
Andre vedlegg kommunen ber om -spesifiser:		
Tegninger dersom endringer siden rammetillatelsen		
Dokumentasjon dersom endrede prosjekteringsforutsetninger		
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht. AML § 19		

Underskrift

Tiltakshaver:

Navn: **Nexi bygg as**
Adresse: **Strandgaten 207**
Postnr.: **5004** Poststed: **Bergen**
Telefon: **55 90 71 10**
Evt. org.nr.: **968 973 118**

☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

10.01.00
Dato

Underskrift

Ansvarlig søker:

Foretak: **Nexi bygg as**
Adresse: **Strandgaten 207**
Postnr.: **5004** Poststed: **Bergen**
Org.nr: **968 973 118**
Telefon: **55 90 71 10** Kontaktperson: **Svein H Kjellevold**

10.01.00
Dato

Underskrift

SVEIN H KJELLEVOLD
Gjentas med blokkbokstaver

NEXI BYGG A.S

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
24.FEB00*9934211
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

Bergen Kommune
Byggesaksavd.
Bergen Rådhus
5020 Bergen

Att. : Trygve Sæle

Bergen 24.02.00

VEDR. : SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GNR. 20 BNR 1249
ENDRING AV ENTREPRENØR
UTF. 150.1 / 181.1 / 115.2 KUT. 150.1 / 181.1 / 115.2

Vi viser til vår søknad om igansettingstillatelse datert 20.01.00 på ovenfornevnte eiendom.

Vi har valgt å endre entreprenør på grunnarbeidene og utstikking ifra Sprengingsteknikk AS til Janco Bygg og Entreprenørforretning AS.

Vedlagt følger i 3 eks. søknad om ansvarsrett UTF.og KUT.150.1 / 181.1 og søknad om godkjenning av foretak UTF. og KUT. 115.2 samt revidert oppgave over utførelsesansvar.

Med hilsen
Nexi bygg as

Svein H Kjellevold

Vedlegg

STRANDGATEN 207, 5004 BERGEN - TLF. 55 90 71 10, FAX. 55 32 20 60, MOBIL 90 05 18 25, 95 99 00 75

NEXI BYGG A.S

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
07.MAR00*9934212
Kontor/saksbeh. BAST
Byggesaksavdelingen

Bergen Kommune
Byggesaksavdelingen

Att: Randi Stavdal

Bergen 06.03.2000

9934212

SAK NR. 993~~1269/6~~ HUS 1-2

REVIDERT SØKNAD / REVIDERTE TEGNINGER

Vedlagt følger reviderte tegninger for ovennevnte sak.

Boligene er revidert i samsvar med reguleringsbestemmelsene for eneboliger i området. Alle boligene har nå takfall på 35° og oppløft i tak.

Fasader er revidert slik at alle karnapper mot øst har fått saltaksutforming.

Fasader er revidert med altaner i samsvar med ønsker fra beboere. Altan vil være støyutsatt men støyskjermet uteplass er sikret i front av boligene (mot øst). Dette arealet blir liggende skjermet for strafikktøy med støyskjerm.

Vindusplasseringer og størelser er revidert med vektlegging på symmetrisk uttrykk på hovedfasade. Soverom i underetasje som har to vinduer har fått ett «lavt» vindu. Dette er gjort for å tillegge fasaden «oppmykende» element og for å unngå ensformighet i fasadeutrykket.

Vedlagt følger:

3 kopier av 3 stk perspektivtegninger for boligene 1-2
3 kopier av 3 stk perspektivtegninger for boligene 3-4
3 kopier av 3 stk perspektivtegninger for boligene 5-6

3 kopier av fasade- , snitt- og plantegninger for hus 1-2
3 kopier av fasade- , snitt- og plantegninger for hus 3-4
3 kopier av fasade- , snitt- og plantegninger for hus 5-6

Med vennlig hilsen
Nexi Bygg A/S

Kathrine Quam Helgesen

STRANDGATEN 207, 5004 BERGEN - TLF. 55 90 71 10, FAX. 55 32 20 60, MOBIL 90 05 18 25, 95 99 00 75

NEXI BYGG A.S

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh. HEZH
Mottatt 18. MAI 2001
Saksnr. 199934212
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Bergen Kommune
Byggesaksavdelingen
P.B. 7700
5020 Bergen

Att: Ivar Alvær

Bergen, 16.05.2001

VEDR.: **GNR. 20, BNR 1249 ØVRE KRÅKENES HUS 1 - 2**
TILTAKSHAVER: NEXI BYGG AS
SAKSNR. 199934212/13

FERDIGATTEST

Hus nr. 1 - 2 er nå ferdig. Undertegnede har foretatt sluttkontroll og tiltaket er utført i samsvar med igangsettingstilatelse datert 13.04.2000 samt bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vedlagt følger kvitterte kontrollplaner samt oppgave over utførelsesansvar på hus nr. 1 - 2.

Videre bekreftes det av engangsavgiften er betalt.

På bakgrunn av dette ber vi om å få oversendt ferdigattest på boligen.

Med hilsen
Nexi bygg as

for Sven H. Kjellevold

ADR: STRANDGATEN 207
5004 BERGEN
TLF. 55 90 71 10
FAX. 55 32 20 60
MOBIL 90 05 18 25
95 99 00 75
ORG. NR. 968 973 118

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Saksbeh.
Mottatt 14. JUN. 2001
Saksnr.
Offentlig

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.
	199934212

Side 1 av 6

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
20	1249		1-2

Adresse: Øvre Kråkenes 109 a / b

Postnr.: 5152 Bøn

Det anmodes om

[X] FERDIGATTEST [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse for

[X] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: straks

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Beregningsforutsetninger

Oppvarming	Energikilde		
[X] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[X] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Ansvarlig samordner : Nexi bygg as

Dato: 11.06.01 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Svein H Kjellevold

© NBR nr. 5167 Juni-2001

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Nexi Bygg A/S
Strandgaten 207
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199934212/32 HELH	BYG-5210	20. juni 2001

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 20	Bnr 1249
Tiltakets adresse	BØNES ØST HUS 1 OG 2
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	Nexi Bygg A/S

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon stemplet byggesaksavdelingen 14.06.01; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Helge Haugland
avd.ingeniør

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1249/0/0
Utlistet 23. september 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
258831055	Grunneiendom	0	Ja	2 652,8 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
6170205	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1249 MFL., BØNES	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.04.1996	190430887	100,0 %
6175500	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1078 OG 1338, BØNES ØST PLANOMRÅDE 6 FELT B 38 A, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.10.1991	190140337	< 0,1 % (0,0 m²)
6170000	30	FYLLINGSDALEN. DELER AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.04.1984	190140359	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6170205	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	77,1 %
6170205	710 - Felles avkjørsel	17,2 %
6170205	750 - Felles lekeareal	5,7 %
6175500	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6175501	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1078 OG 1338, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6 FELT B 38 A, ENDRING AV ADKOMST	190140337	07.11.1994

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	34,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6170102	31	FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, BOLIGFELT B38 B, REGULERINGSENDRING	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6170100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 418, BØNES PLANOMRÅDE 1 OG 6	3	190001082
6175801	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1485, BØNES ØST, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING FELT 38A	3	190330252
6170301	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FRIOMRÅDE	3	200111482
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/1440	300310861	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	31.07.2012	201213507
20/1285	23652145-1	Påbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	02.10.2012	201216184

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 23. september 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

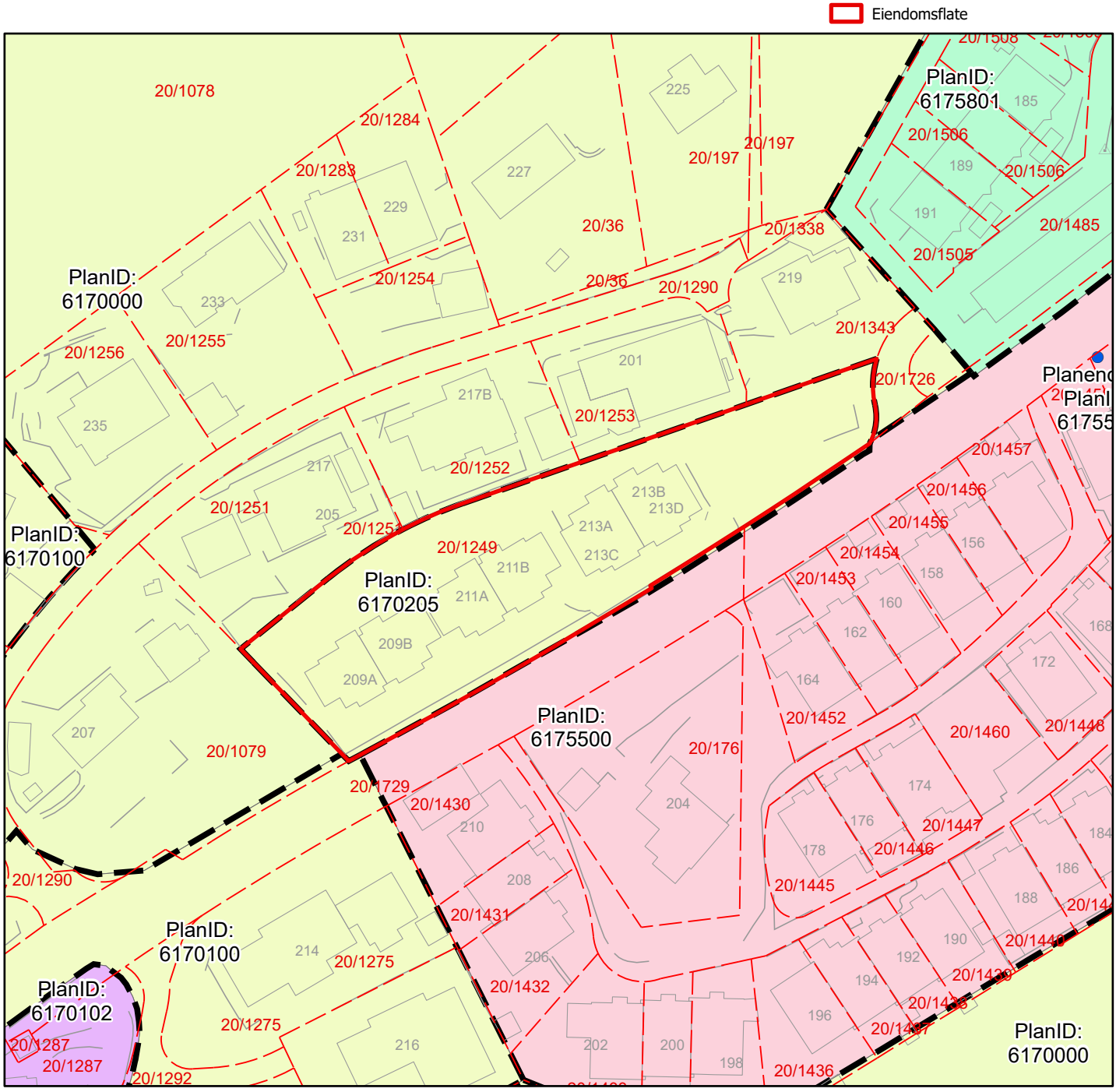
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1249/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Øvre Kråkenes 209A m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6170205,6170100,6170000,6175500



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

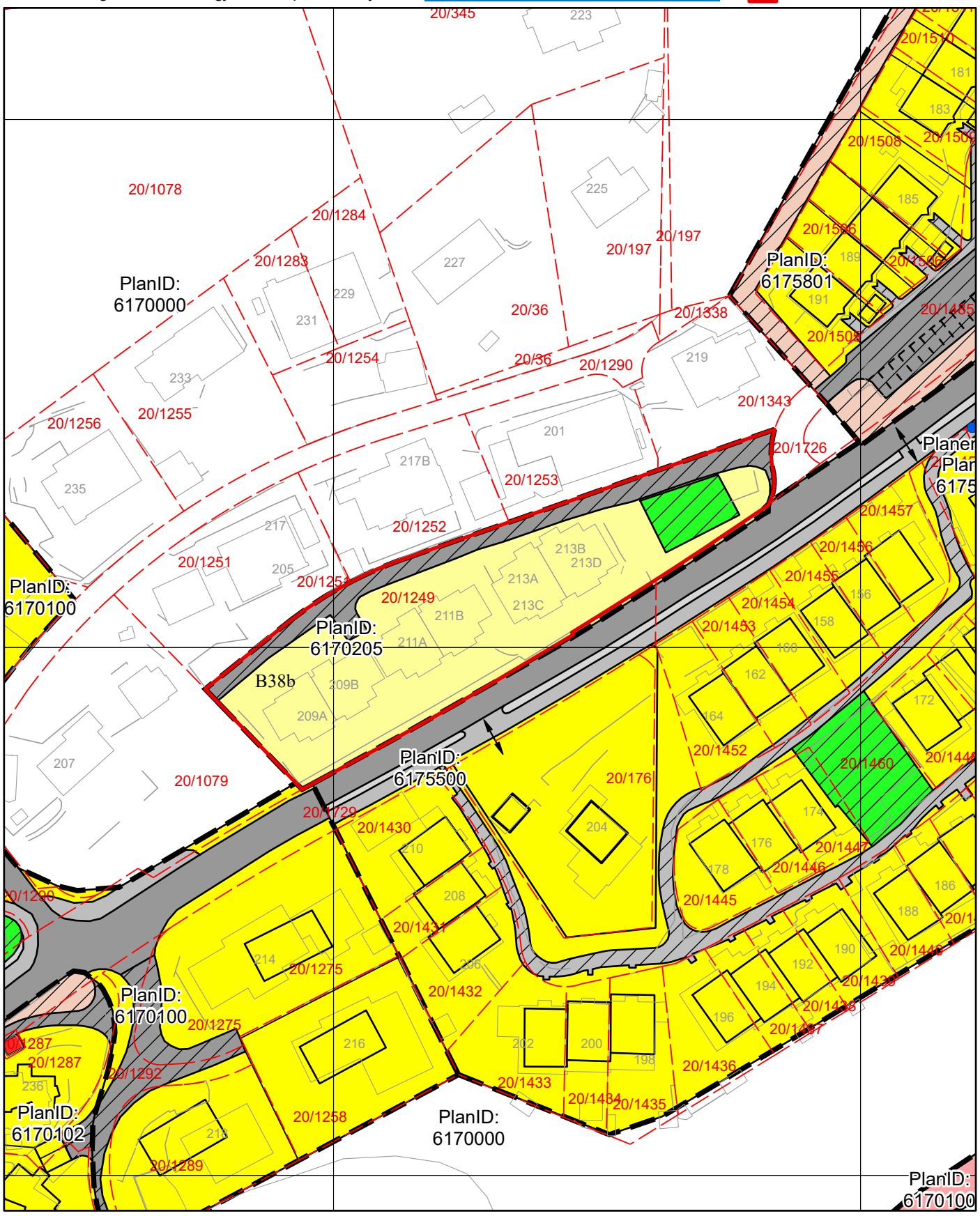
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1249/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Øvre Kråkenes 209A m.fl.

N

PlanID(er): 6170205,6170100,6170000,6175500

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Grav- og urnelund

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

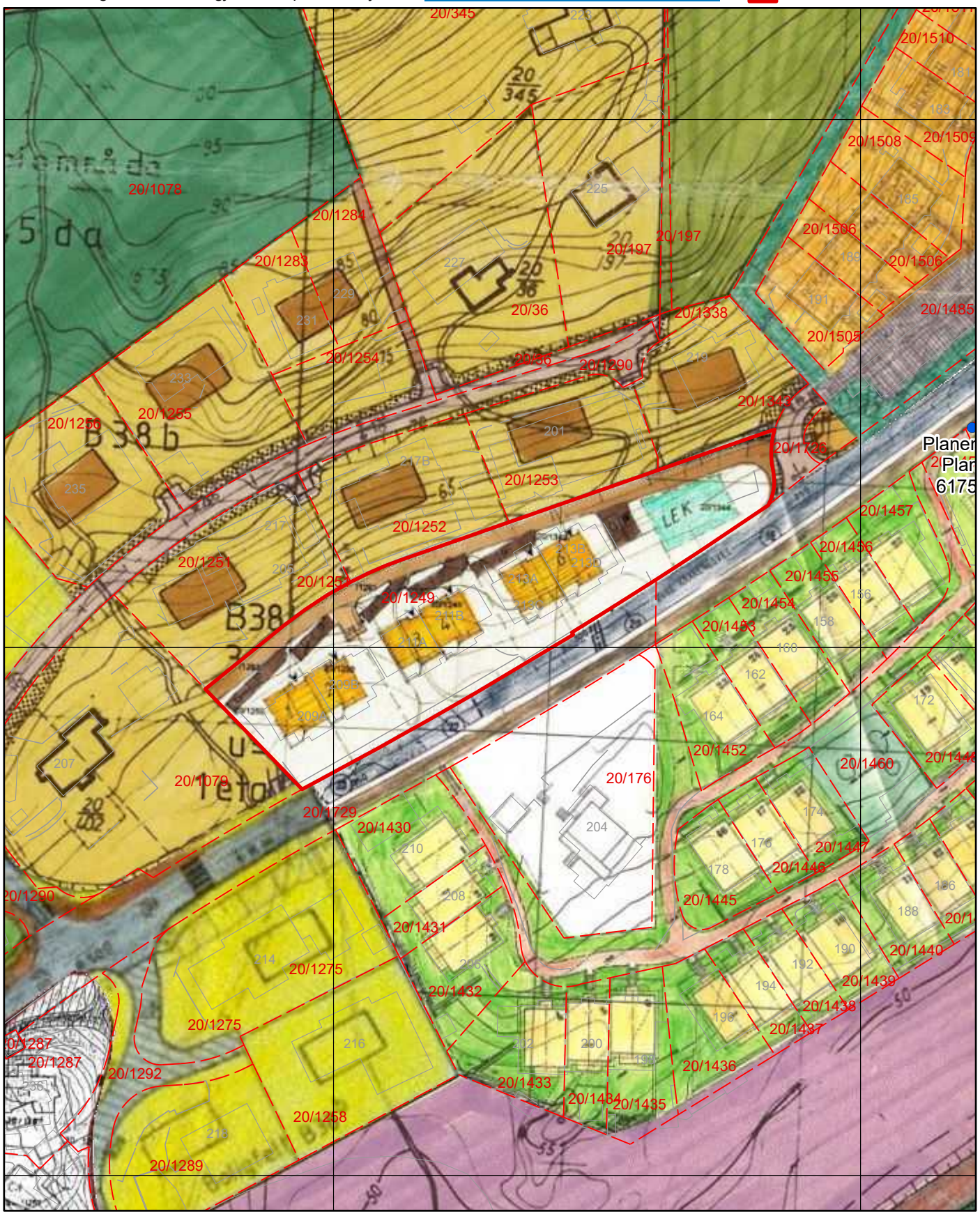
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1249/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Øvre Kråkenes 209A m.fl.

N

PlanID(er): 6170205,6170100,6170000,6175500

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

Eiendomsflate



FORSLAG TIL

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR. 20, BØNES I FANA

BERGEN KOMMUNE

UTARBEIDET AV VIAK A/S
BERGEN, SEPTEMBER 1982
For
BERGEN TOMTESELSKAP A.S

263.1489–1
SAKSBEH./TEGNEI
B.B. S.L.

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL BL§25

BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER, FRITTL. ENEBOLIGER
- BOLIGER, KONS. SMÅHUS
- BOLIGER, BLOKK
- FORRETNINGER. KONTOR, ERVERV
- OFFENTLIGE BYGG

LANDBRUKSOMRÅDER

- SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG OFFENTLIG
- GANGVEG/FORTAU OFFENTLIG
- BUSSVEG OFFENTLIG

FRIOMRÅDER

- PARK. ANLEGG. TURVEG

FAREOMRÅDER

- RASFARE

SPESIALOMRÅDER

- GRAV – OG URNELUND

FELLESOMRÅDER BL§26

- FELLES KJØREVEG/PARKERING
- FELLES GANGVEG
- FELLES AREAL

PLANSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGS-FORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE EKSIST./PLANL.
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE I REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV BYGG SOM FORUTSETTES REVET FØR DET KAN BYGGES NYE
- GANGSTI
- SKJÆRING 45°

KARTBLADOVERSIKT

L39	M39
L40	M40
L41	M41

R 3.617

N

MÅL 1:1000

10 0m 50m

SAKSBEHANDLING
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGING
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV

Pl. 3.617-90 OVERSIKTSPLAN

FANA, BÖNES. PLANOMRÅDE 6.
Forslag til reguleringsplan.

Planl.
Tegn. BB
Dato 4-10-198

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål.
Plan nr. R3. 617. 00.00
Tegn. nr. 01
Kartbl.
Rev. 10.6.83

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 29-10-1982 og 1-7-1983.

SAKSBEHANDLING

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

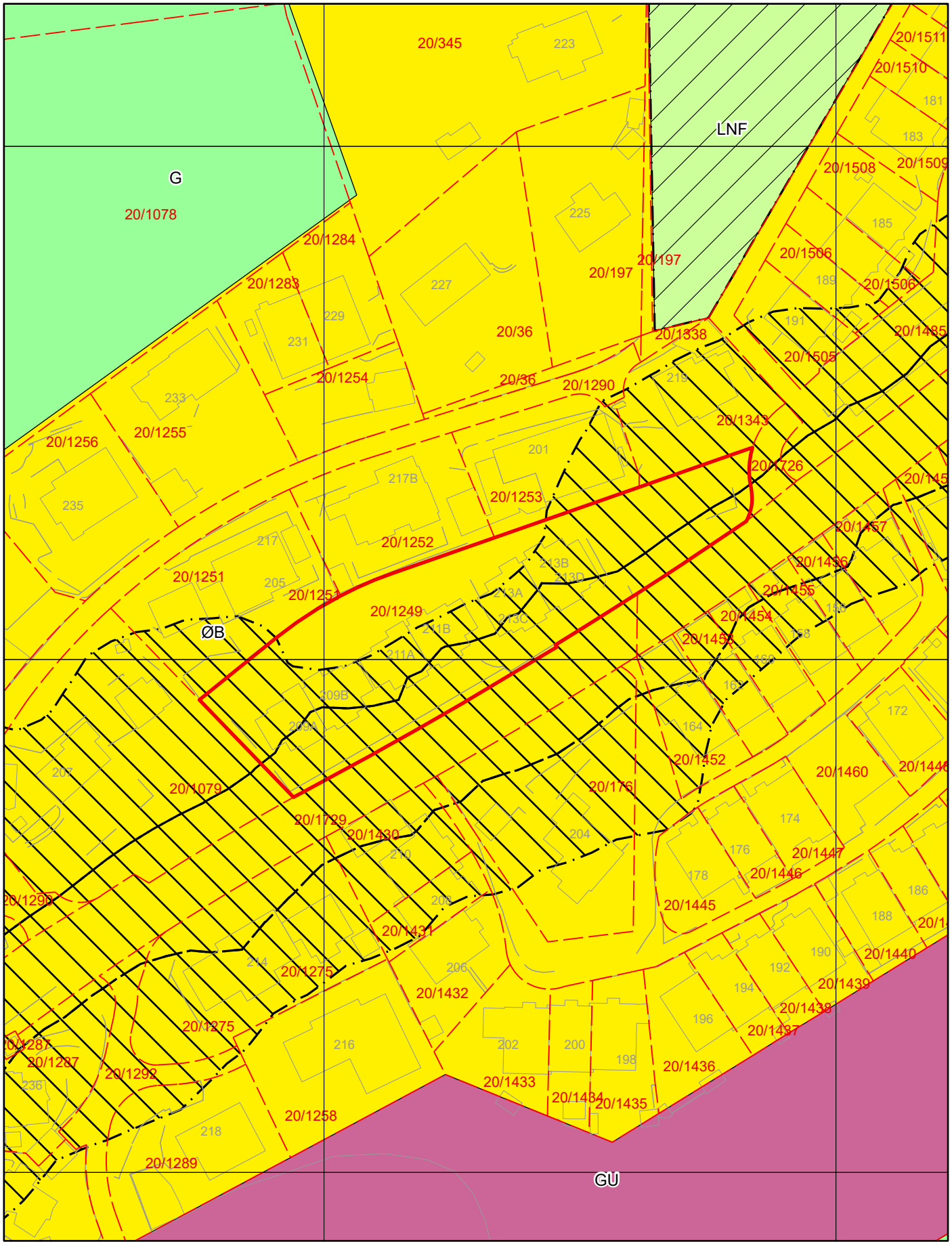
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/1249/0/0
Adresse: Øvre Kråkenes 209A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Nexi Bygg A/S
Strandgaten 207
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199934212/10 RAST	BYG-5210	5. april 2000

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §93.

Gnr 20	Bnr 1249/50
Tiltakets adresse	BØNES ØST HUS 1 OG 2
Tiltakets art	Nybygg bolig
Tiltakshaver	Nexi Bygg A/S

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til å bygge tomannsbolig. Tomannsbolig i 3 etasjer er tidligere avslått på eiendommen. Søknadsmaterialet er bearbeidet slik at de 3 boligene har fått en mer enhetlig utforming. Alle bygninene har fått takopplett og det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. **Avslag datert 19.01.2000 utgår.**

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R.3.617 med reguleringsbestemmelser. Den 10.04 96 er det godkjent reguleringsendring fra 3 eneboligtomter til 3 mindre tomannsboliger. Ny adkomst fra øst er vist.

Estetiske krav:
Ifølge reguleringsbestemmelsene skal bygningsrådet ha for øye at bebyggelsen får en god form og en enhetlig harmonisk utforming. I revisjonen mottatt 07.03.00 finner administrasjonen at omsøkte boliger tilfredstiller dette kravet.

Merknader fra naboer :
Det er innkommet merknader fra 4 naboer. Naboene mener at utbygger ikke har forholdt seg til avslaget datert 19.01.00, og at det fremdeles ikke er tatt hensyn til trafikkforhold og rettigheter over eiendommen. Nexi Bygg as oppfattes som useriøs ettersom de har solgt bygg uten godkjenning.

Kommentar fra utbygger:
Naboene har fått tilbud om tinglyst bruksrett mot solidarisk vedlikehold. Når det gjelder tilkomstveg

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

og lekeplass er naboene oppfordret til å ta direkte kontakt med Tomteselskapet dersom deres rettigheter ikke er respektert.

Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:
De reviderte tegningene mottatt 07.03.00 er endret ved at kneveggene er fjernet og bygningene holder seg dermed innenfor reguleringsbestemmelsenes , jfr. fellesbestemmelsene § 7b og bestemmelsenes § 3d. Alle bygningene har fått takopplett og karnappene er bearbeidet. Takopplettet er i strid med reguleringsbestemmelsene § 3d, annet ledd.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om Nybygg bolig stemplet Byggesaksavdelingen 22.06.99.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Byggesaksavdelingen 07.03.00, situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 22.06.99, søknader om ansvarsrett .

Dispensasjoner:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens§ 7 meddeles dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 d, annet ledd og takopplett godkjennes på bygningen. De 3 boligene vil få en enhetlig utforming og arealet på loftet får en tjenlig takhøyde.

I tillegg til ovennevnte dokumentasjon gjøres følgende vilkår gjeldende for utstedelse av igangsettingstillatelse:

- **Beliggenhet:**
  Plassering som vist på kart stemplet 22.06.99.

- **Høydeplassering:**
  Overkant grunnmur godkjennes på kote + 59,75.

- **Påvisning:**
  Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt høyde. Stikningsskisse/kart med tiltakets plassering og høydeangivelse skal dokumenteres ovenfor Byggesaksavdelingen før arbeidet settes i gang.

- Den viste atkomstveien samt lekeplassen skal brukes i fellesskap mellom de nye husene samt de eksisterende boliger som i dag benytter den gamle vegen.

- **Tekniske krav:**
  Tiltak mot trafikkstøy må utføres i hht. støyvurdering datert 01.02.2000.
- Ledninger i grunnen må omlegges/sikres før utbygging.
- Rømming fra loft må være i henhold til tekniske forskrifter § 7-27.

- **Radon:**
  Tomten ligger i et område med bergarter som avgir radongass. Nødvendig forberedende tiltak mot inntrenging av radongass i bygningen må iverksettes, jfr. plan- og bygningslovens § 68. Kontor for teknisk hygiene , Møllendalsveien 2-4, kan kontaktes for mer informasjon.

Snr.199934212
Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Randi Stavdal
overingeniør

Kopi til:Terje Moe, Øvre Kråkenes 201, 5152 Bønes
: Lars Erik Bønes, Øvre Kråkenes 207
: Bjørn Gunnar Bøe, Øvre Kråkenes 217
:Trond Johnsen, Øvre Kråkenes 203

Snr.199934212

- **Atkomst:**
  Den eksisterende adkomsten skal stenges og ny avkjørsel blir i øst.

- **Protester:**
  Det er mottatt protester fra 4 naboer. Naboene viser til at trafikkforholdene blir vanskelige og de reagerer på at Nexi Bygg as har kjøpt grunnen til fellesarealene. Når det gjelder rettigheter til veger og fellesareal vises til fellesmøte med møtereferat datert 28.01.2000. Naboene har rett til å bruke fellesarealer.

- **Avfall:**
  Alt bygningsavfall, som tiltaket medfører og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, skal leveres til godkjent mottak. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjennvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

- **Ansvar**
  Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave er godkjent.

  Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §93b, nr. 1, første ledd, skal ansvarlig søker sørge for at det er dokumentert hvorledes alle relevante krav gitt i eller i medhold av samme lov, blir oppfylt. Det er følgelig også søkers plikt å påse at tiltaket i sin helhet er dekket med ansvar og kontroll både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

- **Igangsettingstillatelse:**
  Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

  Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

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

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Nexi Bygg A/S
Strandgaten 207
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199934212/13 RAST	BYG-5210	13. april 2000

IGANGSETTINGSTILLATELSE
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 20	Bnr 1249
Tiltakets adresse	BØNES ØST HUS 1 OG 2
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	Nexi Bygg A/S

Søknad om igansettingstillatese av 24.01.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 05.04.00 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon :
Entreprenør er endret fra Sprengningsteknikk til Janco Bygg og Entreprenørforretning as.
Kontroll av **pipe** må innsendes før ferdigattest.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele arbeidet

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Påvisning:
Stikningsskisse/kart med tiltakets plassering og høydeangivelse skal dokumenteres ovenfor Byggesaksavdelingen før arbeidet settes igang.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

- **Engangsavgift:**
  Engangsavgiften skal være innbetalt før fysisk tilknytning til offentlig ledning (evt. via innvendig eller utvendig privat ledning) etableres.

- **GAB:**
  Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses skriftlig av ansvarlig kontrollerende / samordner til bygningsmyndighetene for registrering i GAB-registeret.

- **Ferdigstillelse:**
  Ved ferdigstillelse av bygget, må det fra ansvarlig kontrollerende / samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og at tilknytningsgebyr for tilkobling til offentlig ledninger er betalt. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

Vedlegg:

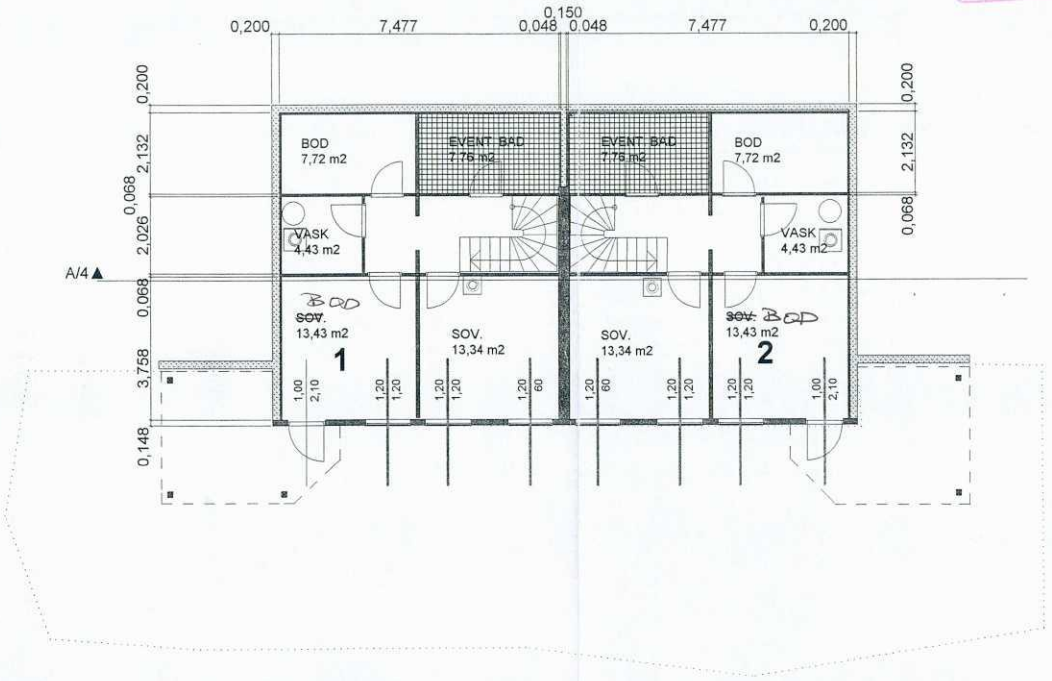
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Randi Stavdal

Randi Stavdal
overingeniør

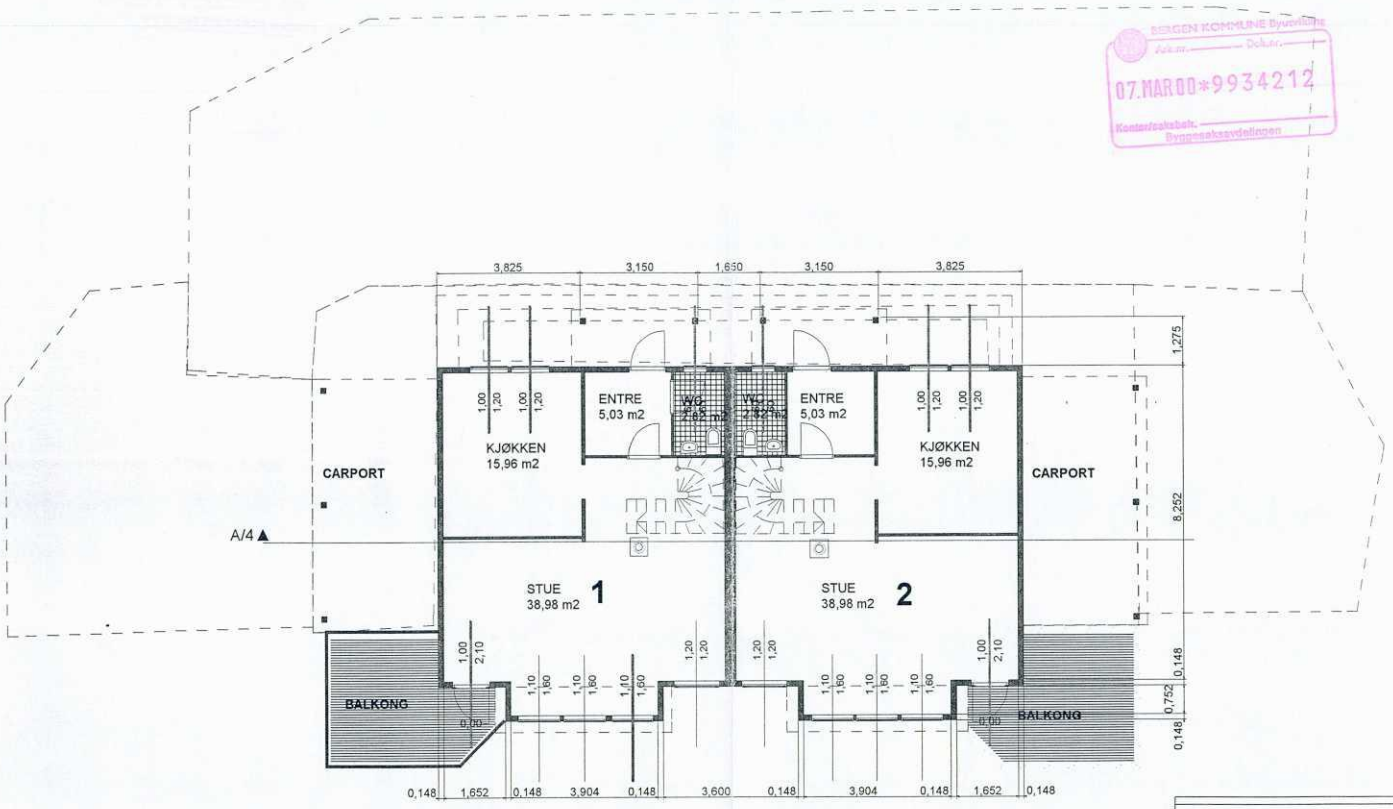
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
07.MAR00*9934212
Kontor/seksjon
Bygesaksavdelingen



PLAN 1.ETG.

HUS NR. 1 OG 2
NEXI BYGG AS
BØNES/ØVRE KRÅKENES
PLANTEGNING M=1:100
REVIDERT TEGNING 28.02.-00.
ST

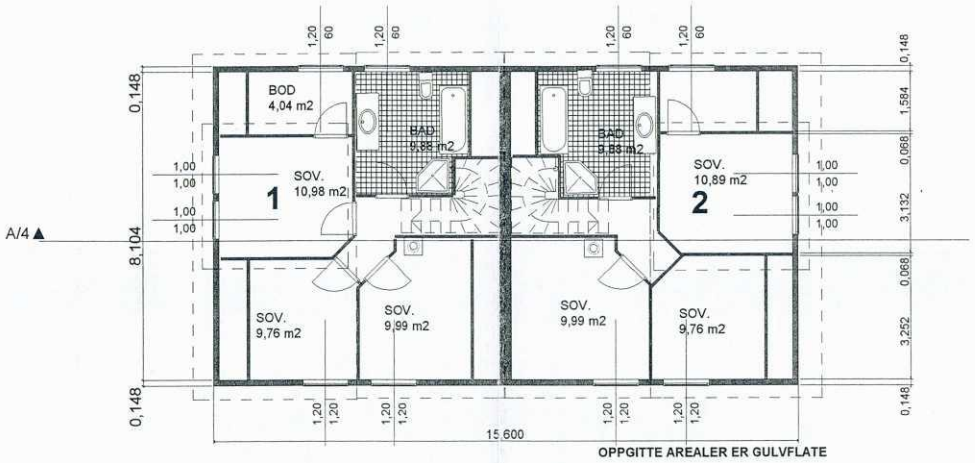
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Dokn.
07.MAR00*9934212
Kontorsekstsbet.
Byggesaksavdelingen



PLAN 2. ETG.

HUS NR. 1 OG 2
NEXI BYGG AS
BØNES/ØVRE KRÅKENES
PLANTEGNING M=1:100
REVIDERT TEGNING 28.02.-00.
ST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv Dokum.
07.MAR00*9934212
Kontorsaksbeh.
Byggesaksavdelingen

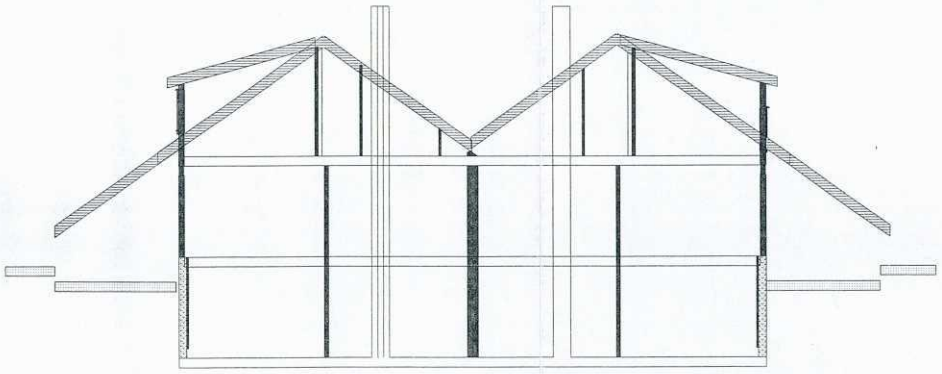


OPPGITTE AREALER ER GULVFLATE

PLAN LOFT

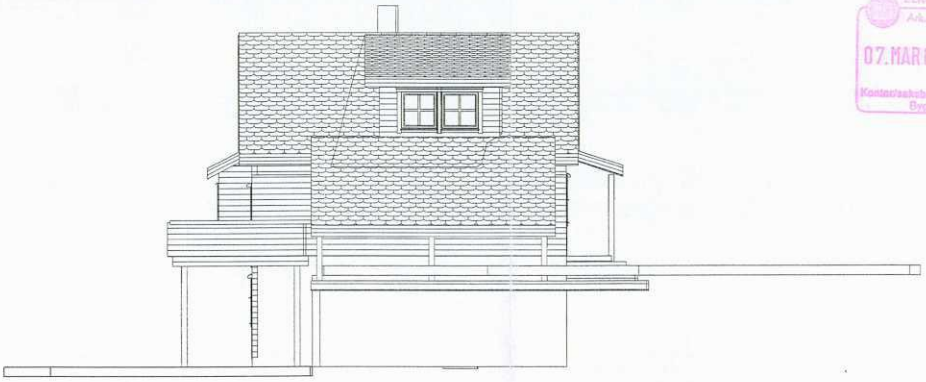
HUS NR. 1 OG 2
NEXI BYGG AS
BØNES/ØVRE KRÅKENES
PLANTEGNING M=1:100
REVIDERT TEGNING 28.02.-00.
ST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv: Dok.nr.:
07.MAR00*9934212
Kontor/saksbeh.:
Byggesaksavdelingen

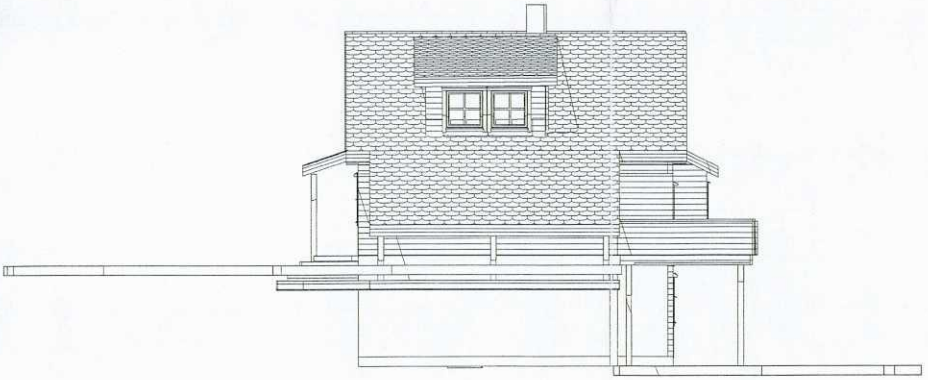


HUS 1 OG 2
NEXI BYGG AS
TOMANNSBOLIG BØNES/Ø.KRÅKENES
SNITTEGNING M=1:100
28.02.-00.
ST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv: Dokn:
07.MAR00*9934212
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



FASADE MØT NORD



FASADE MOT SØR

NEXI BYGG AS
TOMANNSBOLIG BØNES/KRÅKENES
FASADETEGNING
28.02. 00.
ST Hus 1-2

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv: Dokn:
07.MAR00*9934212
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen



FASADE MOT VEST

NEXI BYGG AS
TOMANNSBOLIG BØNES/KRÅKENES
FASADETEGNING
28.02. 00.
ST HUS 1-2

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv Dokum
07. MAR 00*9934212
Kontorsekretær, Byggesaksavdelingen



FASADE MOT ØST

NEXI BYGG AS
TOMANNSBOLIG BØNES/KRÅKENES
FASADETEGNING
28.02. 00.
ST HUS 1-2

Returneres etter tinglysing til

NEXI BYGG AS
STRANDGT. 207
5004 BERGEN

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: 200102918 Dok.nr.: 1
Mottatt dato: 15/2-01
Kontor/Saksbeh.: ELBI
Offentlig:
Arkiv nr.: 8150 20
Bev./Kass.:

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN		1249		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968973118	Nexi bygg a.s	16/16

TINGLYST
27 APR 2001
Dagboknr. 13041
BERGEN BYFOGDEMBETE

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok.nr.: 6
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Bev./Kass.:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	2		13				25				37				49			
2	B	2		14				26				38				50			
3	B	2		15				27				39				51			
4	B	2		16				28				40				52			
5	B	2	B	17				29				41				53			
6	B	2	B	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 14 = nevner: 14

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 13041 Tinglyst: 27.04.2001 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen, 14/2-2001	Kathrine Q. Helgesen	KATHRINE Q. HELGESEN

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
20	1249			Bergen kommune

Dato	Stempel og underskrift
23.04.01	BERGEN KOMMUNE Miljø og byutvikling Planavdelingen Anny Bastiansen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg 1/3

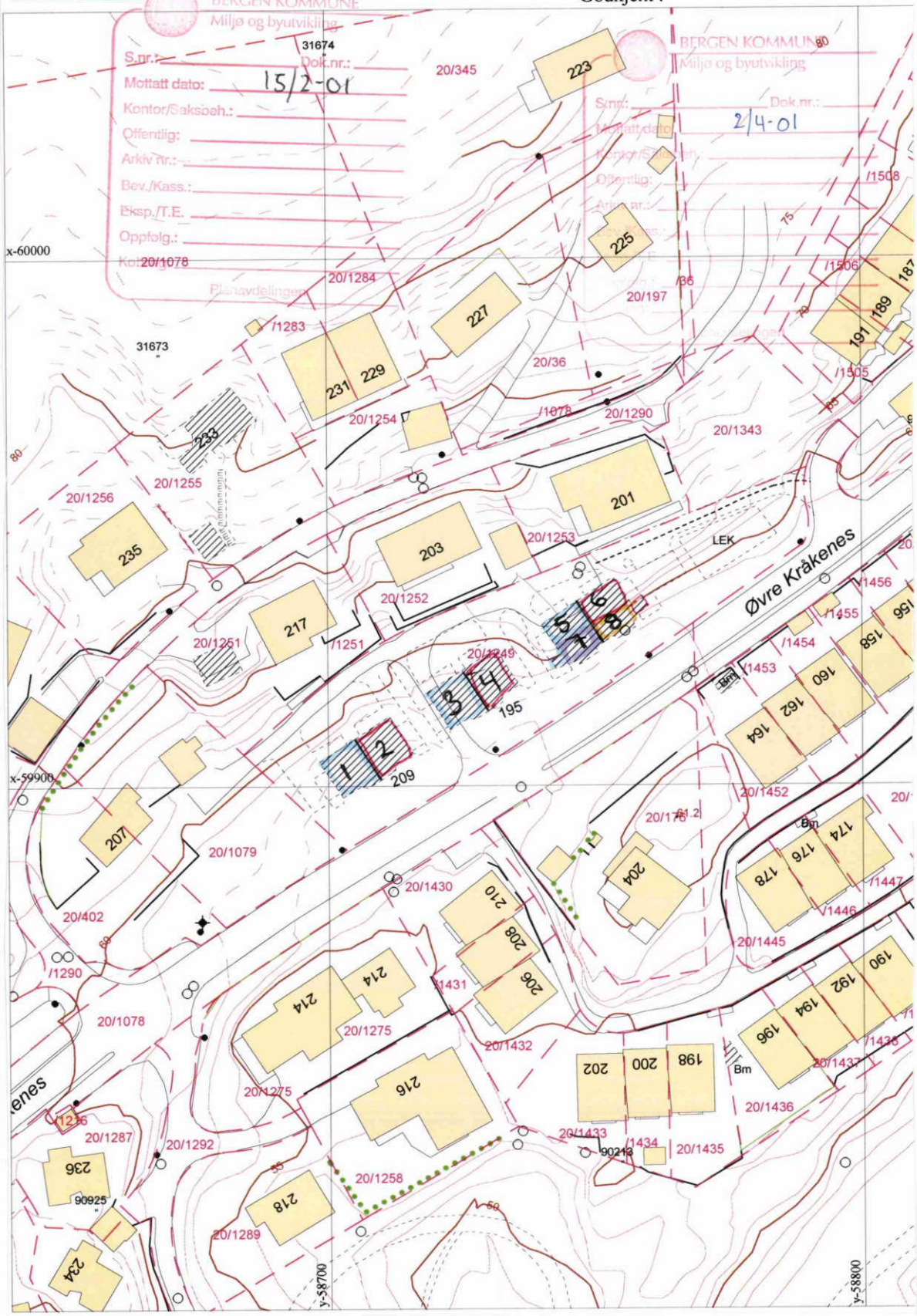
1.

BERGEN KOMMUNE

SITUASJONSKART
Målestokk : 1:1000
Miljø og byutvikling
Oppmålingsavdelingen
Dato : 07.11.2000

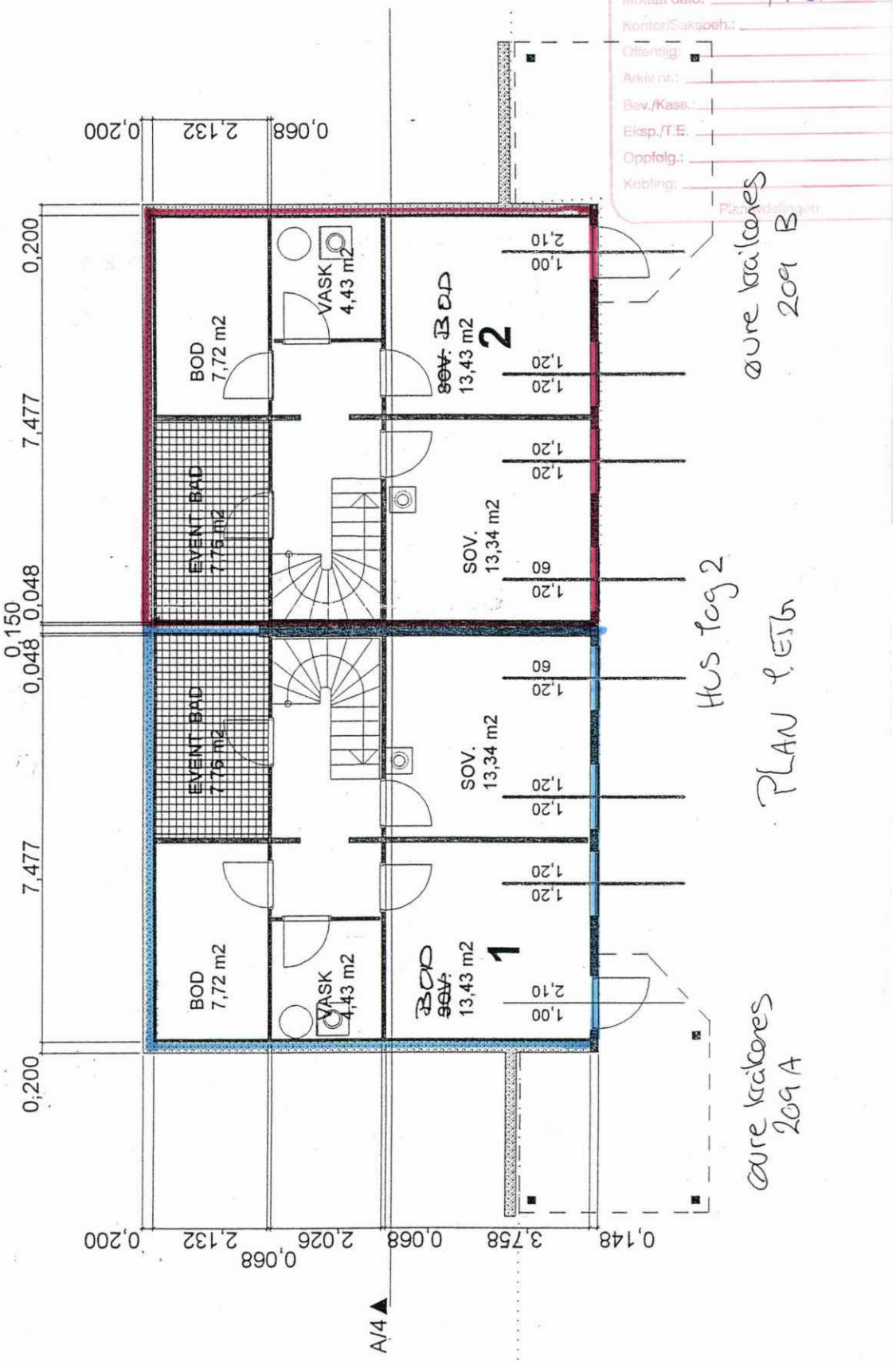
Adresse : ØVRE KRÅKENES 209 A
Gnr/Bnr/Fnr: 20/ 1249/ 0
GABareal : 2654 m2
Kartareal : 2653 m2

Reg.plan.nr. : Regulert av 2 reguleringsp
Godkjent :



Vedl. 2/3 Gnr 20 bnr 1249
9 sider

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Bev./Kass.:
Eksp./T.E.
Oppfølg.:
Kobling:
Plan- og delingen

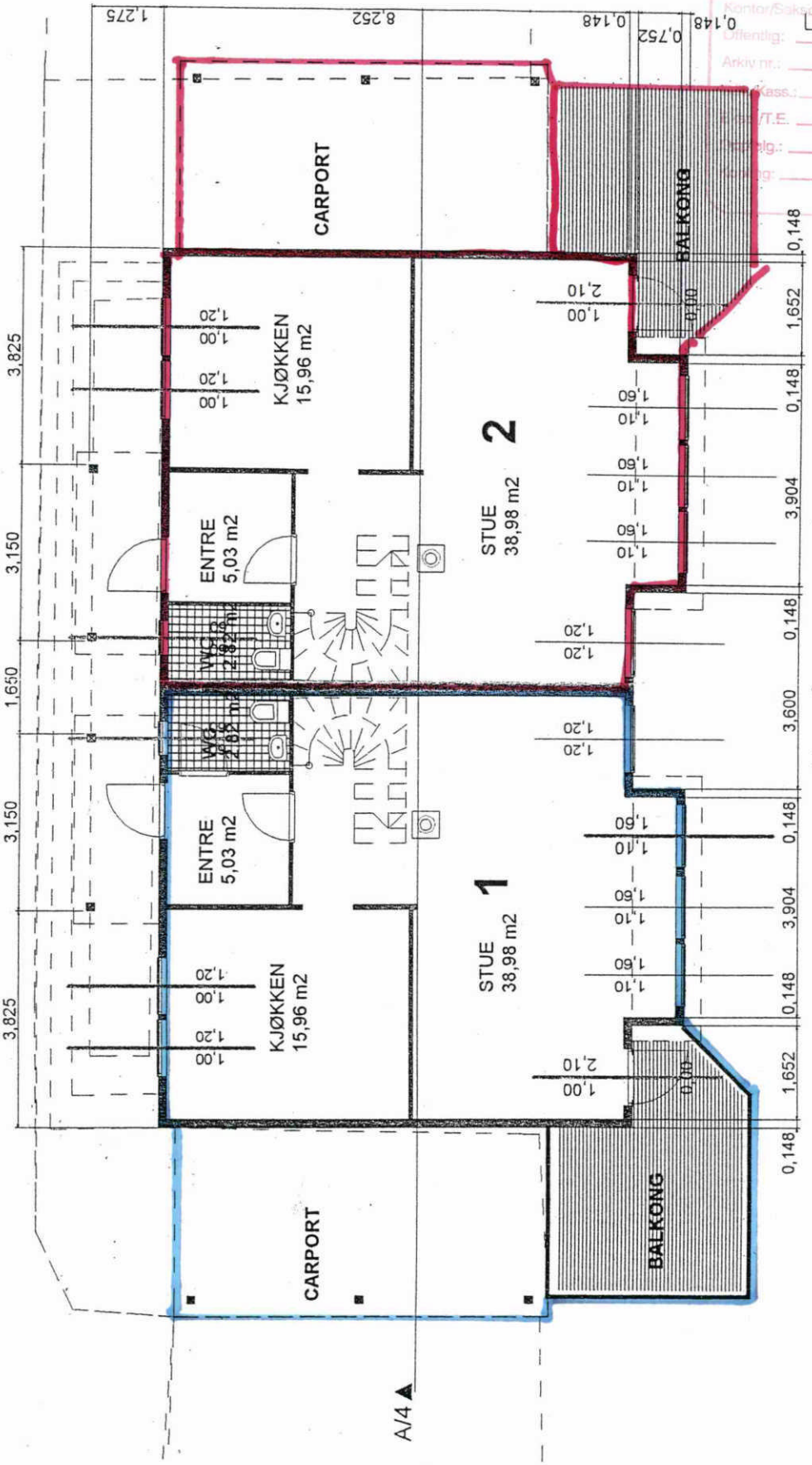


Øvre kråkåres 209 B

HUS nr 2
PLAN 1 ETG

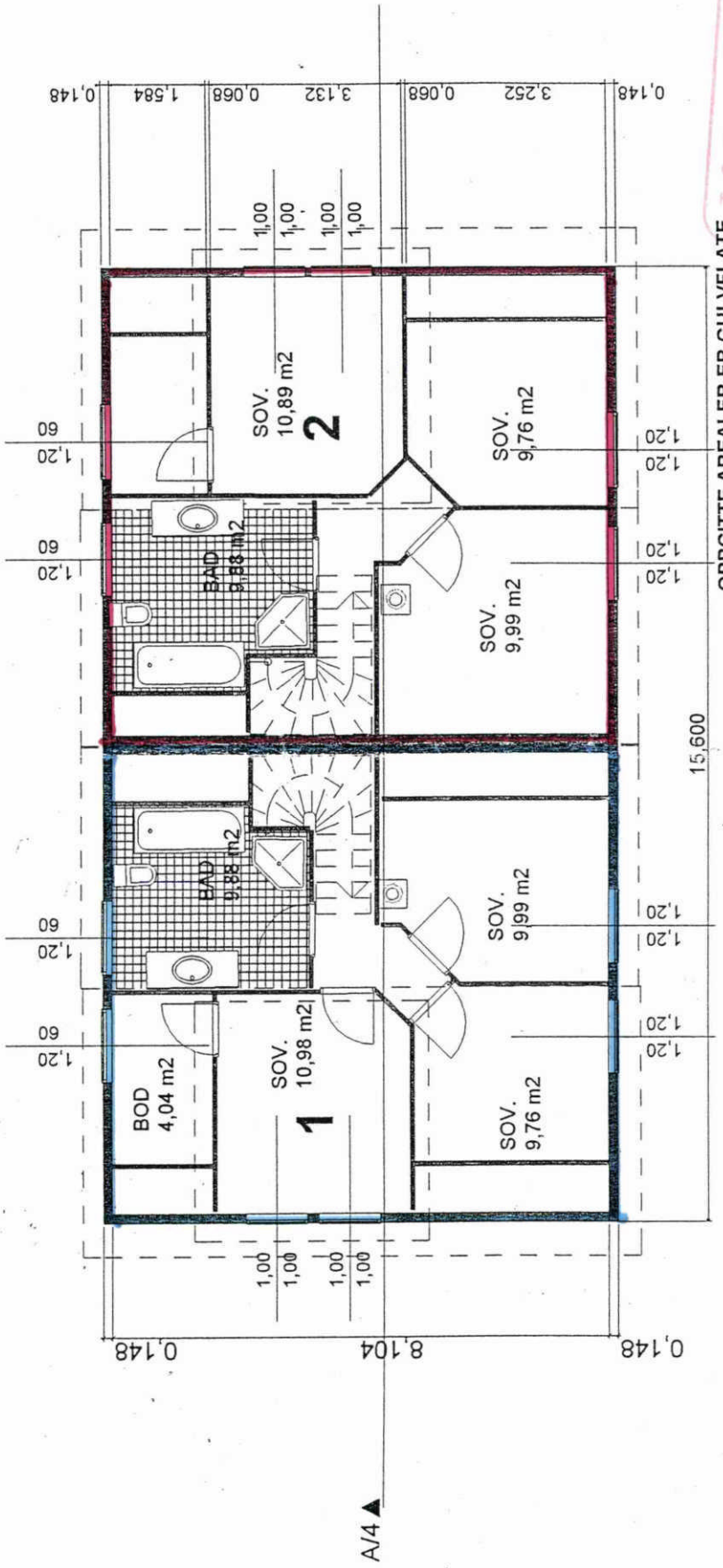
Øvre kråkåres 209 A

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.:
Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Sakbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Klass.:
T.E.
Planavdelingen



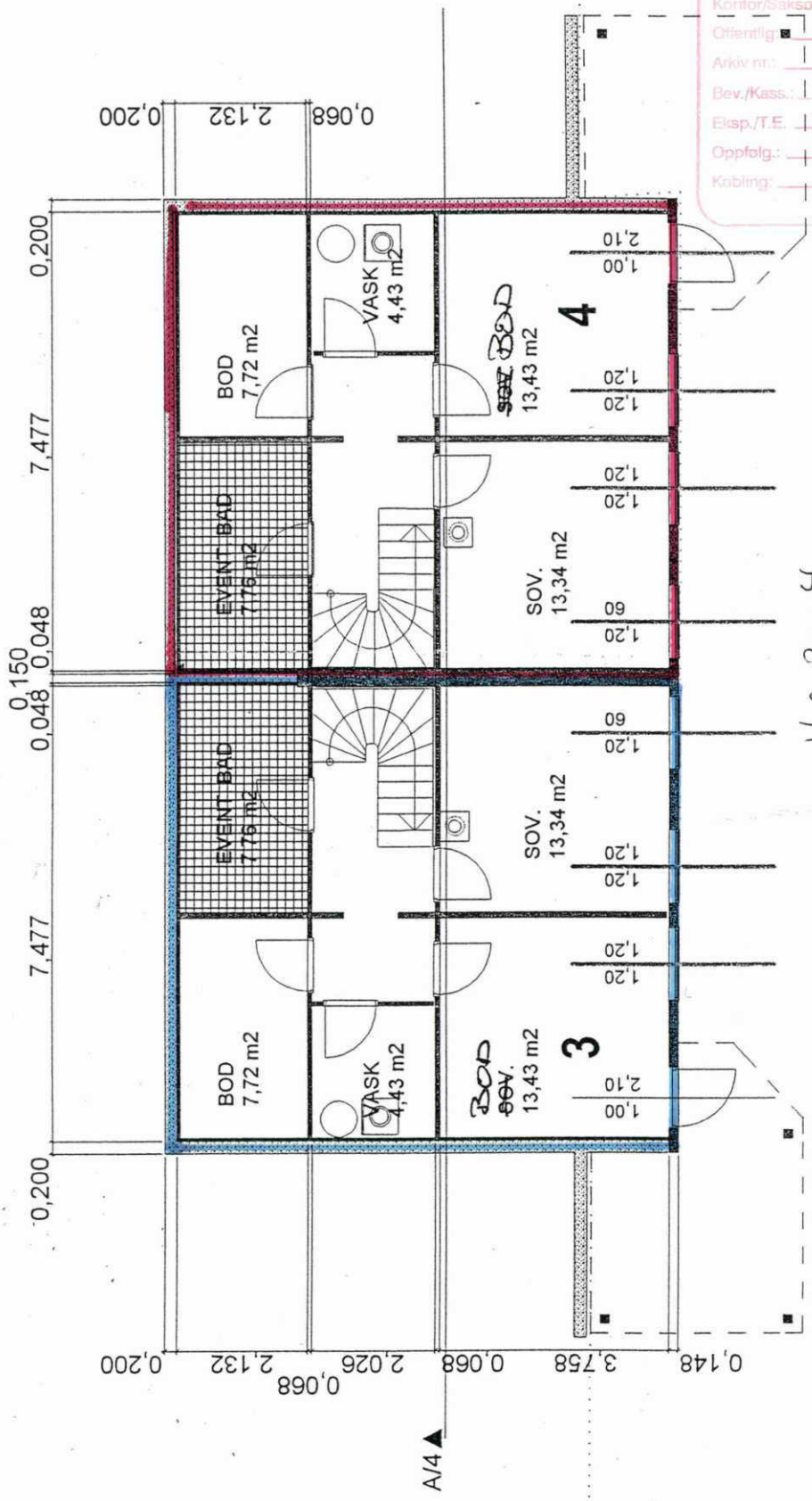
Øvre kalkenes 209 B
Hus tog 2
PLAN 2. ETG.
Øvre kalkenes 209 A

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Bev./Kass.:
Eksp./T.E.
Oppfølg.:
Kobling:
...nnavdelingen

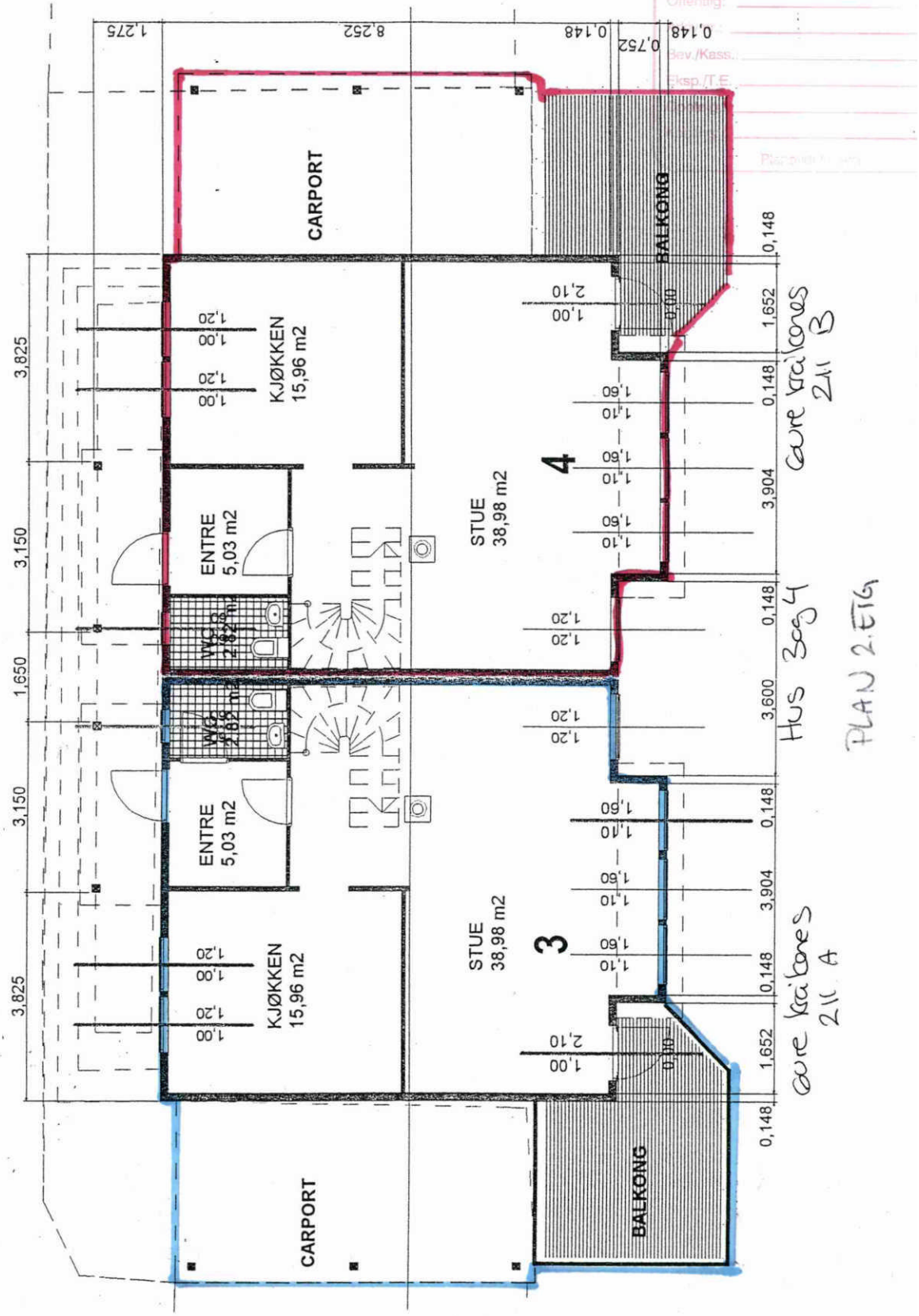


Aure kaikanes 209 B
Hus tag 2
PLAN LOFT
Aure kaikanes 209 A

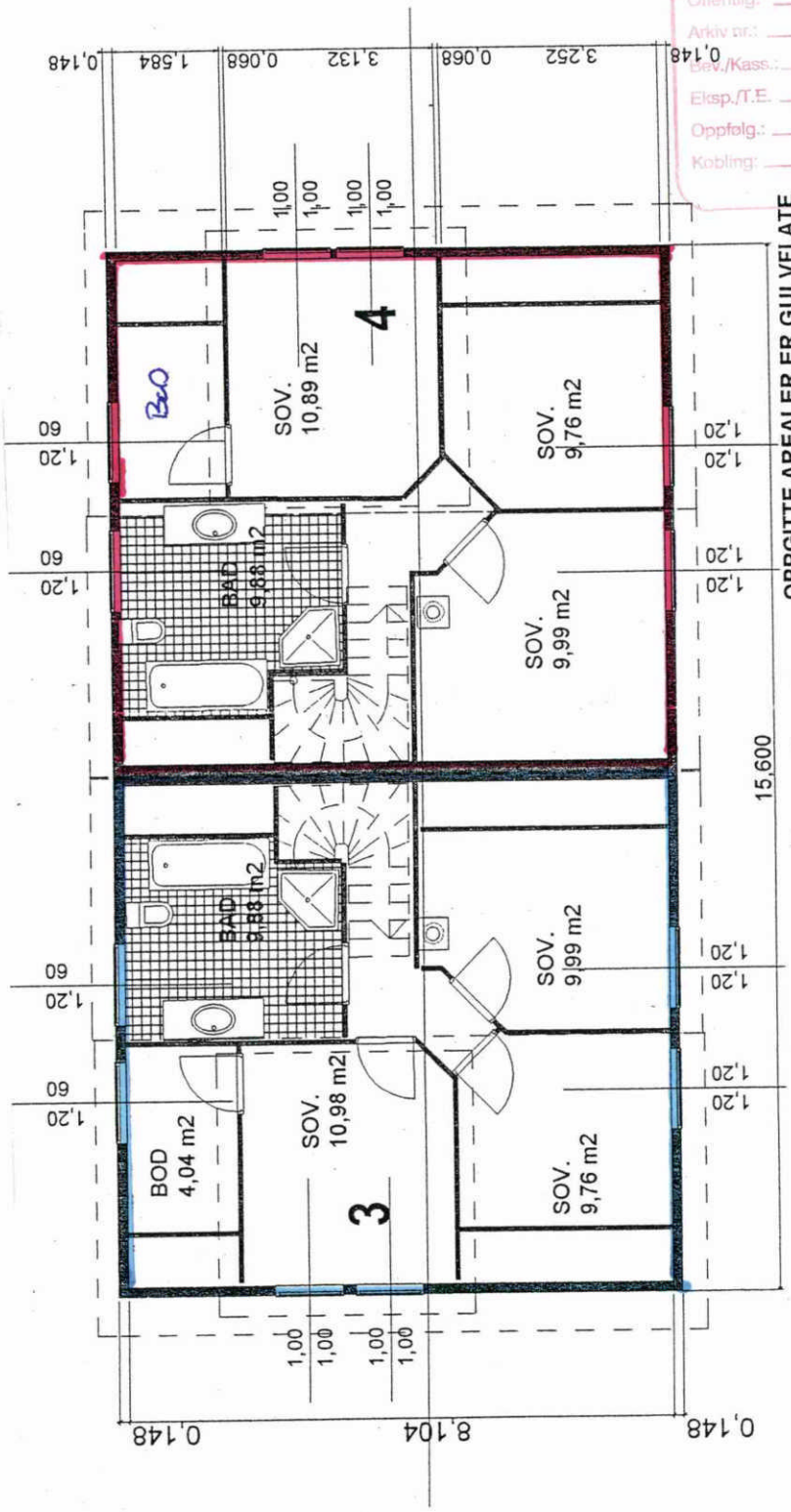
BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Bev./Kass.:
Eksp./T.E.:
Oppfølg.:
Kobling:



BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Bev./Kass.:
Eksp./T.E.:

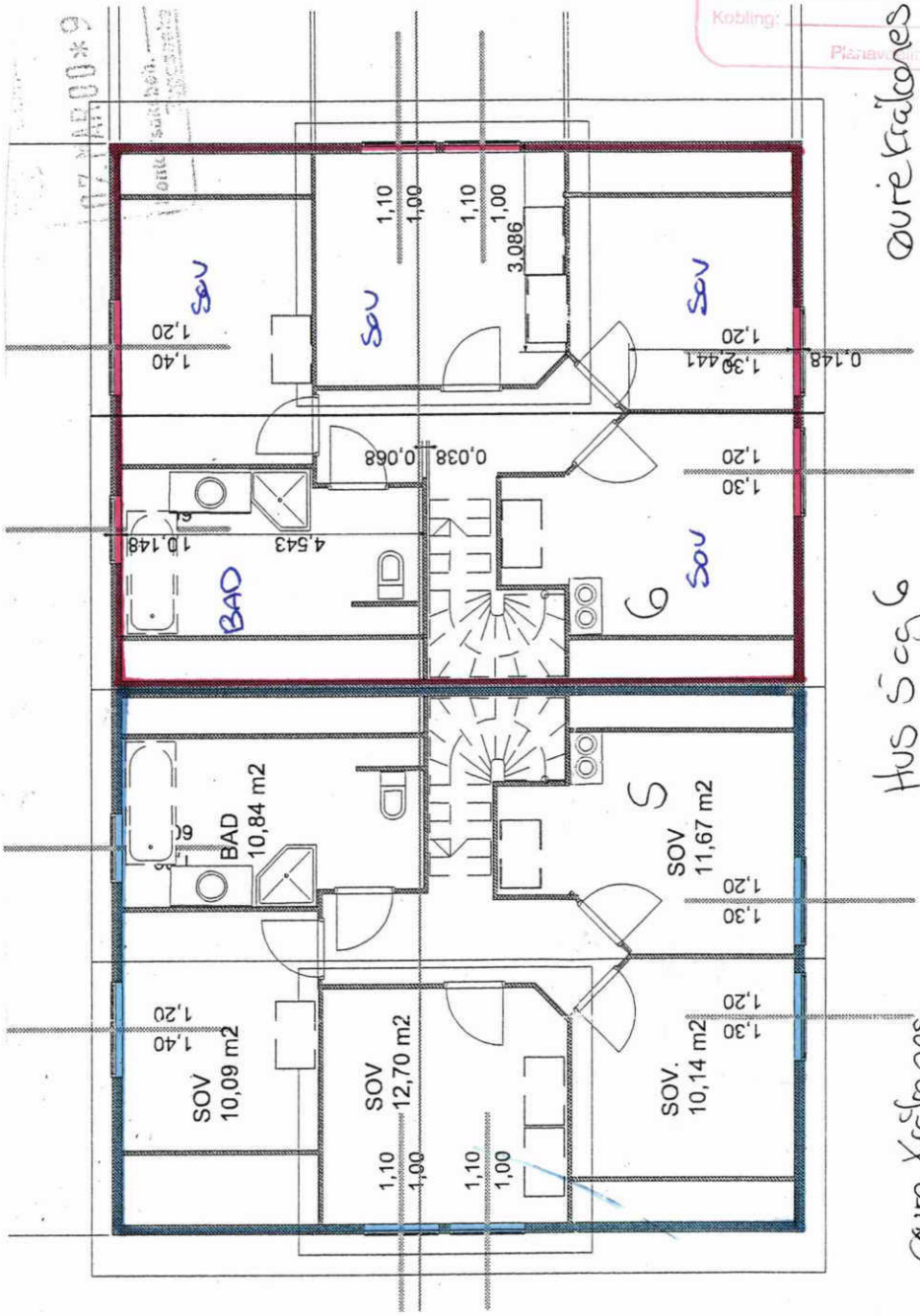


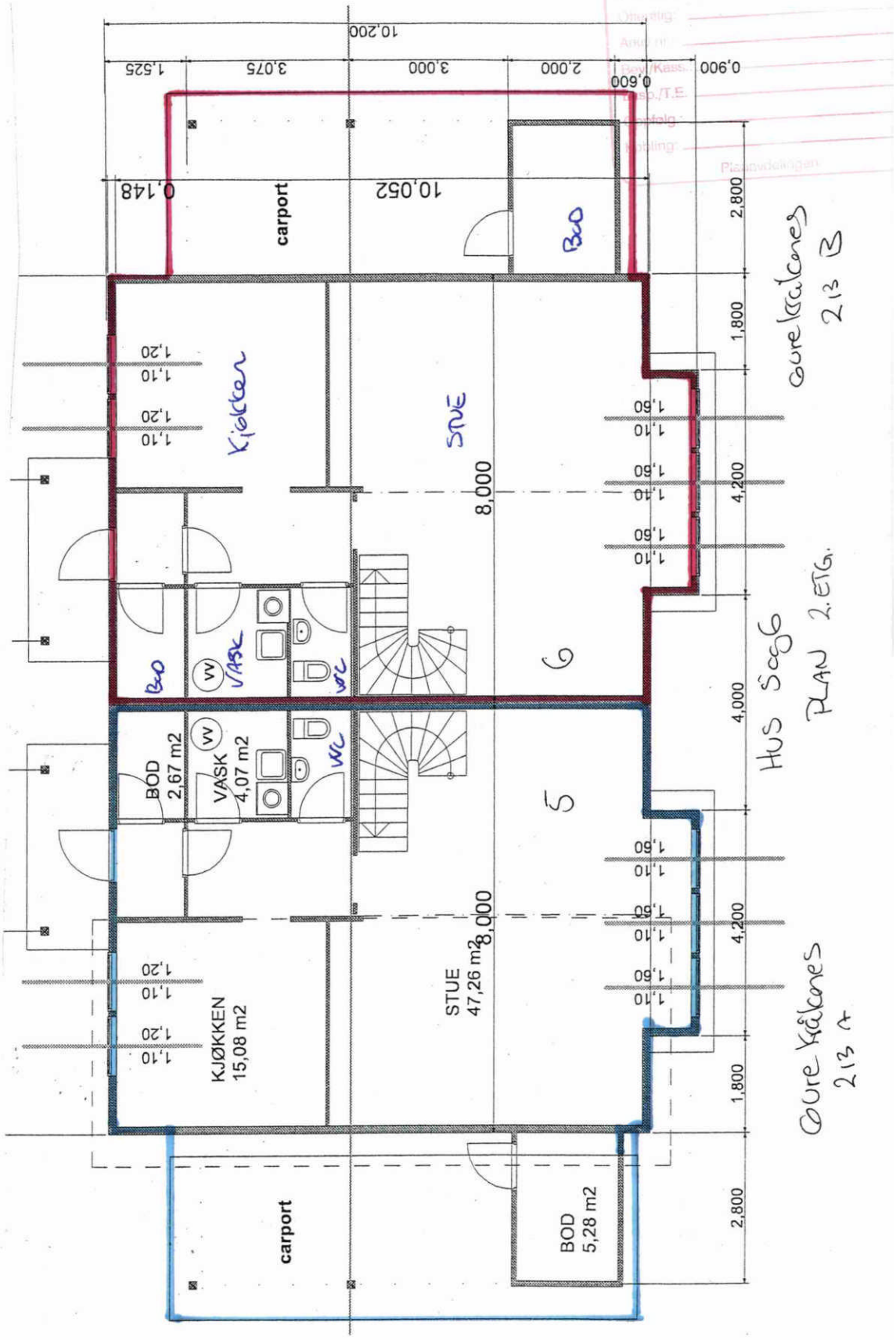
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Gnr./Kass.:
Eksp./T.E.
Oppfølg.:
Kobling:



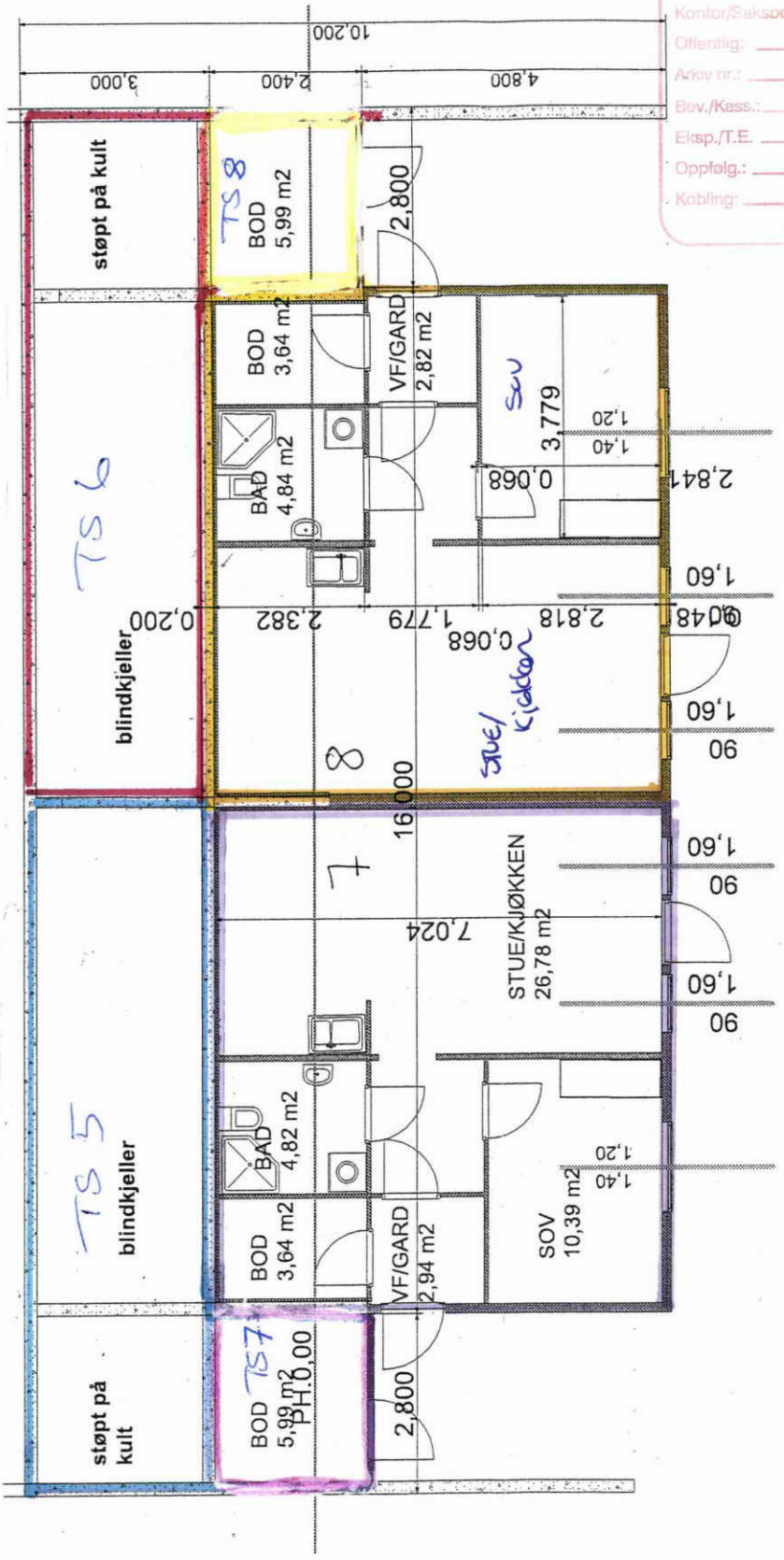
Oure Kråkenes 211 B
Hus 3og 4
PLAN LOFT
Oure Kråkenes 211 A

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.:
Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Bev./Kass.:
Eksp./T.E.
Oppfølg.:
Kobling:
Planavd.




10.200
1.525
3.075
3.000
2.000
0.600
0.900
0.148
carport
10.052
BOD
2,800
1,800
4,200
4,000
8,000
1,20
1,10
1,60
Kjøkken
STUE
VV
VASK
WC
BOD 2,67 m2
VASK 4,07 m2
KJØKKEN 15,08 m2
STUE 47,26 m2
BOD 5,28 m2
carport
HUS Sogn
PLAN 2. ETG.
Gure Kråkenes 213 B
Gure Kråkenes 213 A

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
S.nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 2/4-01
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Bev./Kass.:
Eksp./T.E.
Oppfølg.:
Kobling:



Øvre Kråkenes 209A

Nabolaget Bønesskogen - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	19 min 1.2 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.... 237 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4.7 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	10 min 6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bønes skole Linje 14, 15, 49	4 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8 km
Bergen Flesland	14 min

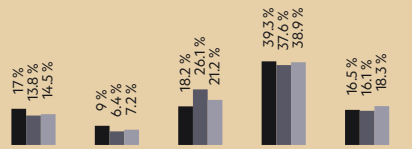
BARNEHAGER

Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 0.5 km
Bønes barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Senterhagen barnehage (0-5 år) 100 barn	17 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bønes	8 min
Rema 1000 Bønes	14 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Område	17 %	9 %	18.2 %	39.3 %	16.5 %
Bønesskogen	13.8 %	6.4 %	26.1 %	37.6 %	16.1 %
Bergen	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Bønes skole	4 min
Bønesstølen ballplass	9 min
Bergen Racketsenter	15 min
Aktiv365 Bønes	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

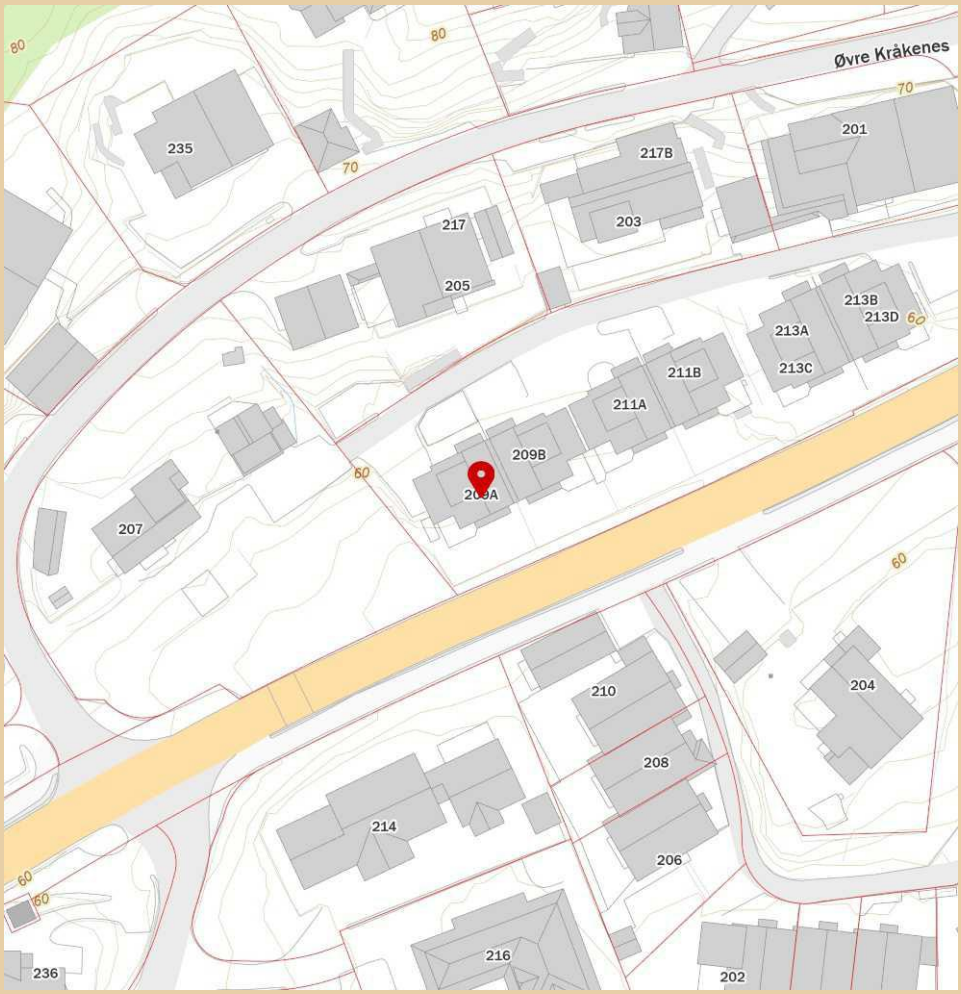
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

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:
Øvre Kråkenes 209 A, 5152 Bønes
Gnr. 20, Bnr. 1249, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260235

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
