

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Slettenseset 219, 5258 BLOMSTERDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 108, bnr. 192, 38

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 11.04.2023

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 19923-1163

Referansenummer: QF1154

Autorisert foretak: Kåre Andreassen

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Andreassen

Vår ref: Kåre Andreassen



NITO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Kåre Andreassen har lang erfaring fra byggebransjen.

Har drevet eget firma som byggmester/byggtekniker fra 1974 og har siden 1993 vært autorisert Takstmann med hovedfokus på markedsområdene Askøy, Bergen og Øygarden kommune.

Takstbransjen er i rask utvikling og Regjeringen har varslet endringer i avhendingsloven som skal sikre en tryggere bolighandel. Endringer i avhendingsloven vil stille større krav til leverandører av tilstandsrapporter. Vi ønsker endringene velkommen. En sterkere regulering vil favorisere større miljøer som tør å ta i bruk nye systemer og som ligger i forkant av utviklingen.

Byggesakkyndig takstmann Kåre Andreassen hjelper deg med verdivurdering, verdi- og lånetakst, tilstandsrapport og skade- og reklamasjonsrapporter.

Sertifikater:

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Energimerking
- Skade



Rapportansvarlig

Kåre Andreassen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannandreassen@outlook.com

930 99 519



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

SLETTENESET - FANA

Eksisterende enebolig med kjeller, hovedetasje og kaldtloft. Hovedetasje har alle boligfunksjoner. En praktisk og funksjonell planløsning.

Bolighuset er delvis i samsvar med den tids byggeskikk, men ble renoverert i 2011.

Bad og kjøkken er derfor fra 2011. Opprinnelig bod/ vaskerom i kjeller.

Fra stue er det utgang til stor vestvendt sol - og utsiktsterrasse med panorama sjøutsikt.

Innvendig renovering er utført med gode materialkvaliteter og en håndtverksmessig utførelse.

Eiendommen har felles innkjørsel med nabo over bnr. 191. Privat avgrenset parkeringsplass øst for grunnmurer til ny garasje.

Tilhørende eiendommen er en eldre garasje, naust med kai, flytebrygge og en ny stor garasje med 2 boder.

Eiendommen har en praktfull vestvendt beliggenhet på Sletteneset med svært gode sol og utsiktsforhold.

Stor opparbeidet tomt tilhørende eiendommen.

Tilleggskommentarer hentet fra eiers egenerklæring:

"Eiendommen G/Bnr. 108/192 boligen har byggetillatelse til tilbygg på ca 55 m² på bolig.

Igangsettingstillatelse ble gitt oktober 2020. Ny garasje m/boder er ferdig bygget.

Ellers er bygningene slik de fremstår i dag, alder tatt i betraktning i bra stand. Bør undersøkes nærmere av sakkynndig - om ikke byggearbeider og oppgraderinger påbegynnes omgående.

Ytterligere feil og mangler vil eventuelt kunne avdekkes når riving av tak osv., og "tilbygg igangsettes".

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet sperrekonstruksjon teknet med sutakbord og shingel. Plast renner og nedløpsrør. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning fra 2006.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, 2000. Energiglass i trekarmer i nye vinduer i stue mot vest fra 2010/11.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2011 og malt balkongdør i tre fra 2006.

Malt kjellerdør med lav overhøyde.

Stor støpt terrasse belagt med flis i vest.

Naturstein trapper fra bolighus ned til nausteiendom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle overflater innvendig ble renoverert i 2011.

Malte overflater i himling og på vegger. Lyse farger. Laminatgulv og keramisk flis på gulv i oppholdsrom.

Speilglass garderober i entre og på soverom montert i 2013.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har murstein/teglsteinspipe. Peisovn i stue m/stålplate på gulv. Toshiba varmpumpe.

Utvendig pipe er renoverert og overflatebehandlet. Beslag på toppen av pipe.

Vaskerom i kjeller på 13 m² Bra har støpt gulv med eldre stålsluk. Lav overhøyde på 1,92 meter. Opplegg for vaskemaskin. Gulvtoalett og stål utslagsvask.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom renoverert 2011

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken fra Epoq i 2011. Hvite overflater og laminerte benkeplater. Det er stål kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) skiftet i 2011. Det er besiktiget i rørskap.

Vannskap med overløp og koblingsstokk i kjeller.

VVS og sanitær ble skiftet i 2011. Stoppekran ble sjekket - Ok.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ble skiftet i 2011.

Ved montering av ny septiktank på 7 m² skal det monteres nye avløpsrør fra hus til sjø i 2023.

Felles tank med naboeiendom i sør.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 150 liter. Hekla bereder av eldre årgang er plassert i kjeller.

Det elektriske anlegget ble skiftet i 2011.

Arbeidet ble utført av Håvardstun Elektriske AS i Blomsterdalen. El.anlegget ble sist kontrollert av BKK 03.12.2018.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er forskriftsmessig montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset er fundamentert på fjell/faste masser.
Dreneringen er fra 1950.
Bygningen har grunnmur i naturstein/gråsteinsgrunnmur. Støpt gulv i kjeller.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Vestvendt helling på terreng.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2011 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
En felles septiktank med naboeiendom i sør på 7 m³ i tillegg til nye avløpsrør ut i sjø skal monteres av dagens eier i løpet av 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens eier fremla snitt og plan tegninger m.m. på prosjektert tilbygg, vedlagt under "dokumentasjon". for påbygging/ombygging av bolighuset.. Tegninger er byggemeldt og godkjent.

Garasje m/boder ble ferdigstilt 22.12.2023.

Eiendommen vil etter ombygging få et pent arkitektonisk uttrykk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger. Bygget i 1935. Mindre frittliggende bygninger som ikke overstiger 50 m² kan bygges uten søknad.

Det er et krav at bygningen ikke skal brukes til beboelse.

Videre er det et krav et mønehøyden ikke skal være over 4 meter og gesimshøyden ikke over 3 meter.

Avstand til nabogrense må være minimum 1 meter.

Garasje m/2 boder

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen anmerkninger.

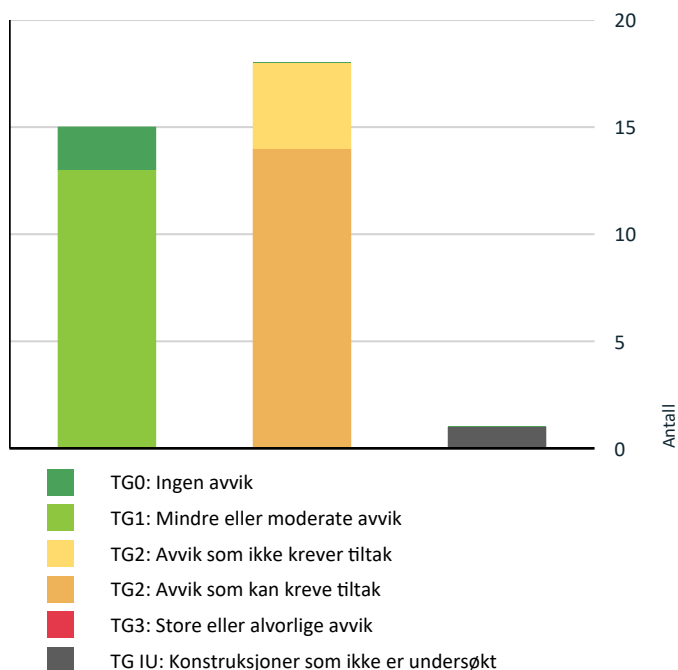
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger over nausteiendom.

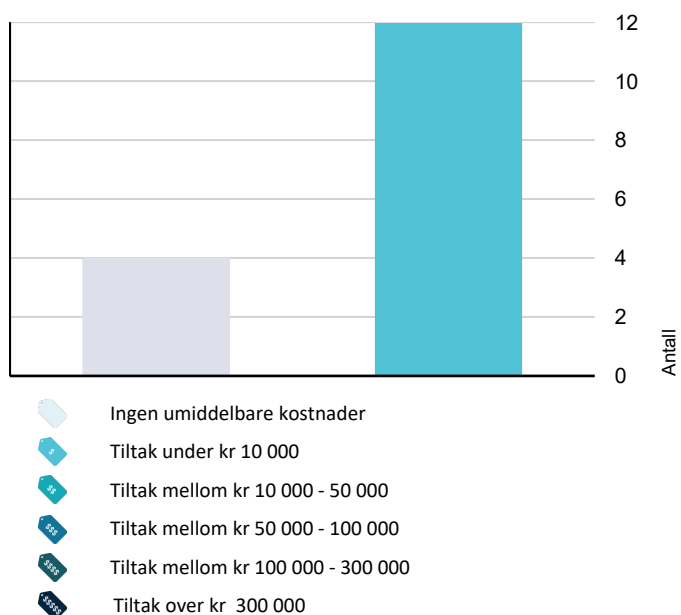
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ble gitt på mail og på befaring av eier Egil Torgils Skaar.

Oppdraget går ut på å lage en tilstandsrapport over eiendommen uten å sette teknisk verdi eller markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1950

Kommentar
Ombygget i 1987, 2011-2013

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt men med mangler som beskrevet i rapport.

Tilbygg / modernisering

Byggeår	Opprinnelig byggeår er ca byggeår.
1950	

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Takpapp/Shingel er stedvis utsatt for mose.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Shingel på tak fra 1987.

TG 2 Nedløp og beslag

Plast renner og nedløpsrør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør er ført mot bakkeplan uten at røret er ført vider til dremsledninger i grunn.
Stedvis lekkasjer i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Nedløpsrør bør føres til dremsledninger i grunn. Bør ledes min 1,5 meter bort fra grunnliv.
Lekkasjer bør repareres.



Tiltak med bortledning av vann fra nedløpsrør bør påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning fra 2006.
Grovt bindingsverk i tre, uvisst isolering av yttervegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er råte i nedre kledningsbord ved inngangsdør og i vest,

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskader i nedre kledningsbord i nord og i vest flere steder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldt loft med adkomst fra luke på soverom.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

I tak i stue mot sørvest er det synlig skade etter fukt i takplater. Ukjent årsak. Ingen tegn til muselort etc på kaldtloft.
Tørt område ved fuktmåling på befarings. Antar derfor eldre skade i konstruksjonen.

Kaldloft har tregulv for lagringsplass.
Manglende lufting fra kistekasser har ført til svertesopp i sutaksbord ute ved raft/kiste.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltal med reparasjon bær påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merke i tak i stue. Antar eldre skade.



Fuktmerker i sutaksbord ved raft der det ikke er tilstrekkelig ventilasjon fra kistekasse.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, 2000.
Energiglass i trekarmen i nye vinduer i stue mot vest fra 2010/11.
På kaldtloft er det montert en eldre støpejernluke.

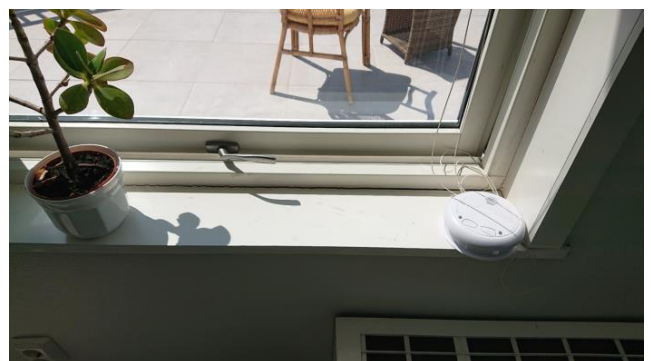
Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Synlig slitasje på enkelte karmen på værutsatte områder av huset.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vinduer med normal overflateslitasje i forhold til alder men med noen synlige mangler.

Tilstandsrapport



Støpejernluke på kaldtloft fra byggeår.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2011 og malt balkongdør i tre fra 2006.

Malt kjellerdør med lav overhøyde er i dårlig stand og bør skiftes. Ny utadslående isolert kjellerdør er kjøpt inn.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflateslitasje på hovedinngangsdør i nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overflatebehandling av ytterdør bør påregnes.



Altandør med sidefelt i nordvest fra 2006 er i god stand.



Kjellerdør bør skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor støpt terrasse belagt med flis i vest.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

På del av terrasse er det montert rekkverk/-levegg som tilfredsstillt krav til rekkverk på terrasse.

Mrk: På del av terrasse i vest er det kun montert stolper med kjetting mellom. Denne type rekkverk tilfredsstillt ikke krav til rekkverk eller rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

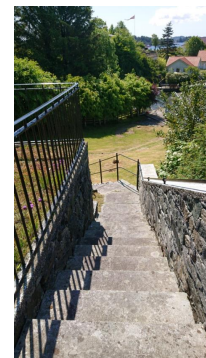
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillt krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillt krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak med å endre rekkverk bør påregnes og kan utføres ved eget behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Naturstein trapper.



Flotte natursteintrapper i øst og som her, trapper som fører ned til gangvei mot nausteiendom.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Alle overflater innvendig ble renoverert i 2011.
Malte overflater i himling og på vegger. Lyse farger.
Laminatgulv og keramisk flis på gulv i bad.
Speilglass garderober i entre og på soverom montert i 2013.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktmerke i tak i stue bør påregnes reparert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmerke i tak i stue. For å finne årsak må innvendig tak åpnes i dette området.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har murstein/teglsteinspipe.
Peisovn i stue m/ståplate på gulv.
Toshiba varmpumpe.

Utvendig pipe er renoverert og overflatebehandlet. Beslag på toppen av pipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

På bad er pievange tildekket med gipsplater og flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er krav til at pipevanger for en teglsteinspipe skal være synlig på 4 sider.

Her må det utføres et annet tiltak i samråd med Bergen feiervesen. Usikkert hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Vaskerom i kjeller på 13 m² Bra har støpt gulv med eldre stålsluk. Lav overhøyde på 1,92 meter.

Opplegg for vaskemaskin. Gulvtoalett og stål utslagvask.

Gulvet er av malt betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga eldre betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Synlig grunnmur bør ikke utlektes eller overplates før tiltak med sikring av grunnmur for fuktgjennomslag er utført.

Situasjonen i dag er forutsigbar og lett å kontrollere. Kun sikre god gjennomlufting av kjeller.

Saltutslag på vegger er ikke farlig i seg selv, kun en indikasjon på fuktgjennomslag i grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på vegger og gulv i kjeller tyder på fuktgjennomslag i grunnmur.

Tilstandsrapport



Skader i betong i nedkraget betongdrager i kjeller. Dør til kjeller med kun 1,68 meter overhøyde\.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Fall mot sluk er målt til 24 mm + fuget terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke nødvendig med tiltak, våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Plastsluk som lett kan rengjøres.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad renoverert i 2013.

Inneholder vegghengt toalett, heldekkende servant i underskap m/2 skuffer, et skap/skuffeseksjon på vegg, glass dusjvegger. Speil og overlys. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

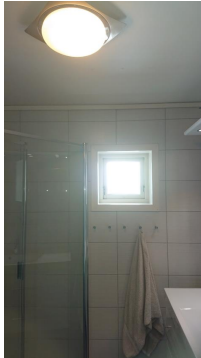
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan eventuelt bores hull i veggflis under toalettstål.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Vegghengt toalett mangler lekkasjesikring/hull i veggflis til sisterne under toalettskål.



Pen baderomsinnredning fra 2013.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

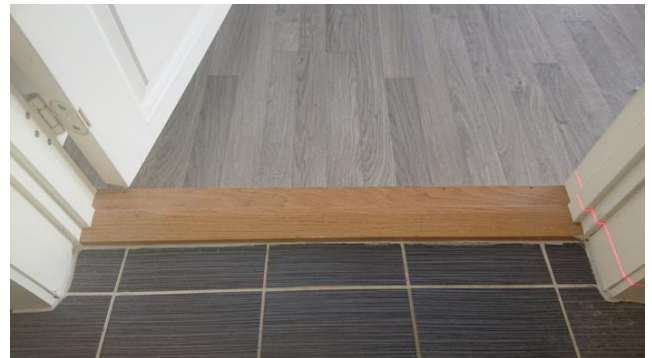
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



El.avtrekksventil i yttervegg.



Mangler tilfredsstillende tilluft under dør (bør har flat terskel).

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er hel plankevegg m/not og pinn som er reifet for rør bak gipsplater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Epoq. Hvite overflater og laminerte benkeplater.

En stål 2 kum vask fra Epoq. Overskap til tak. Lyslist samt lys i under overskap.

Halvøy med stor benkeplate og integrert spiseplass.

Induksjon platetopp. Led downlightsbelysning i stue/kjøkken.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøl/fryseskap.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjon platetopp.
- Ventilatoravtrekk over tak.

Moderne standard på kjøkkeninnredning..

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Pent kjøkken.



Noen små skader på fronter m.m.



Vannstopp på vannledning var montert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er stål kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Det er montert en kjøkkenventilator med avtrekk ut.



På kaldtloft er slange for avtrekk seget ned fra lufterhette og bør monteres før bruk av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) skiftet i 2011. Det er besiktiget i rørskap.

Vannskap med overløp og koblingstokk i kjeller. VVS og sanitær ble skiftet i 2011.
Stoppekran ble sjekket - Ok.



Vannskap er plassert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ble skiftet i 2011.
Ved montering av ny septiktank på 7 m² skal det monteres nye avløpsrør fra hus til septiktank i 2024.
Septiktank er felles tank med naboeiendom Bnr. 191 i sør.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Avløpsrør ble skiftet i 2011.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 150 liter. Hekla bereder av eldre årgang er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget ble skiftet i 2011. Arbeidet ble utført av Håvardstun Elektriske AS i Blomsterdalen.

Sikringsskap med overspenningsvern. Automatsikringer m/jordfeilbryter. Utstrakt bruk av LED downlightsbelysning samt stedvis halogenbelysning.

El.anlegget ble sist kontrollert av BKK 03.12.2018.

Hentet fra egenerklæring:

"Installert nytt el. skap og el. installasjoner / anlegg i hele huset i 2011. La ny strøm kabel / ledning til naustet i 2013. samtidig med vann ledningen.
Det ble trukket ny strøm kabel / ledning fra bnr. 191 til bnr. 192 i 2014".

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2011

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en enkel el.kontroll av anlegget utført av en lokal Elektroinstallatør - Elektrikerfirma.

V/v bereder bør ha fast el. installasjon.

Generell kommentar

Nedenforstående "konsekvens/kostnadsestimat" er en antatt kostnad for en slik kontroll.

Det er ikke beregnet eventuelle tiltak som bør utføres hvis kontrollen viser til avvik som bør rettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El.skap med automatsikringer bles skiftet i 2011.



El.skap er montert på vegg i kjeller.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bolighuset er fundamentert på fjell/faste masser. Frostfri såle. Støpt gulv på grunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1950.

Årstall: 1950 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i naturstein/gråsteinsgrunnmur. Støpt gulv i kjeller.
Utvendig adkomst til kjeller.

Årstall: 1950 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Synlig del av grunnmur er flott utført med naturstein fra 1950.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Eiendommen har flere flotte forstøtningsmurer i naturstein.



Særdeles flott eiendom med nausteiendom. Tomten er terrassert med flere høydenivå.



Tomten er terrassert med flere høydenivå.



Hagegjerd i metall.

TG 0 Terrenghorhold

Vestvendt helling på terrenget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2011.
Det er ny septiktank med overløp til sjø.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2015 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Septiktank er av glassfiber.
En felles septiktank med naboeiendom i sør på 7 m³ i tillegg til nye avløpsrør skal monteres av dagens eier når eiendommen selges.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Septiktank ved naust og en i bakke.



Eldre septiktank og stakekum skal fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1935

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt men har noen mangler som nevnt i rapport.

Beskrivelse

Eldre garasje fra ca 1935 med tilfluktsrom med samme bnr. 38 beliggende ved innkjørsel til bolighus i øst.

Natursteins forstøtningsmur ved garasje. Gruset adkomst.

Frittliggende garasje på 33 m² Bra. Fundamentert på faste masser og sprengstein. Garasje: Ett verksted / garasjerom og hems.

Frittliggende garasje på 33 m² Bra. Fundamentert på faste masser og sprengstein.

Støpt gulv. Støpte vegger med buet hvelving i nordre del.

Gråstein/betong grunnmur. Ny kledning i gavler + nye vindskibord. Overflatebehandlet kledning i 2011.

Carbo leddport 2,6 meter m/el.portåpner.

Takkonstruksjon i tre tekket med skiferstein. Nye aluminium takrenner, bordtaksbeslag og nedløp.

Innlagt strøm og vann.

Anmerkninger:

- Garasje har skifer takstein med behov for renovering, flere løs stein. Har vært lekkasjer her tidligere.
- Lekkasje/fuktinnslag fra inntil fylte masser i indre del av garasje/- saltutslag .
- Sprekker i puss og grunnmur med behov for tiltak.

Prosjektert garasje:

Det er tegnet og byggemeldt en frittliggende garasje på nordsiden av eksisterende bolighus og bod på 52 m² Bra.

Fundamentert på faste masser og sprengstein. Støp ringmur/- grunnmur er ferdigstilt og garasje vil få et Bra på ca 50 m².

Utført arbeid:

- Betong ringmur/grunnmur.
- Støpt plate/gulv.
- Mit/- borebiller er synlig i treverk.



En del løse stein på garasjetak.

Garasje m/2 boder



Anvendelse

Garasje m/2 boder

Byggeår

2023

Kommentar

Ferdigstilt i 2024

Standard

Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Nytt bygg.

Beskrivelse

Ny garasje bygget med 2 boder, inndelt i garasje på 49 m² Bra og snekkerbod 10 m² på samme plan.

Loftsbod på 8,1 m² med utvendig og innvendig adkomst fra garasje. Totalt 67 m² Bra.

Ny leddport på 5,5 meter i garasjedel. Innvendig støpt trapp mellom garasje og loftsbod. 2 nye boddører til loftsbod.

Bod med utvendig adkomst på 10 m² har en flott to-fløyet dør.

Oppført med støpt ringmur/halv grunnmur og støpt plate.

Lett bindingsverk (2" x 6" stenderverk) er utvendig kledd med vindsperre, utlektet og har liggende dobbelfalset malt trekledning.

Pulttak tekket med papptekking (Mestertekk eller lign.) Gesimskasser kledd med liggende panel og beslag i hvite profiler.

Pultak er bygget med I-bjelker, kryssfiner sutak og er en luftet konstruksjon.

Nedløpsrør til kum.

Vinduer i bygget har god boligstandard, 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer.

Høyde i garasje er + 2,80 meter.

Høyde i snekkerbod + 2,95 meter.

Mrk: Ny garasje med en bredde på 8,37 meter. Muligheter for å parkere 3 personbiler. TG0 - TG1



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1935

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

SLETENESET - BLOMSTERDALEN

G/Bnr 108/38 består av ett naust på 38 m² Bra med stor kai, flytebrygge m.m.

Privat felles stikkvei fra bolighus ned til eiendommen.

Opparbeidet gangvei mot sjø til nausteiendom som er tinglyst i skyldskifte for eiendommen.

Eiendommen har et stort fremtidig potensial for videreutvikling.

Naustetomt er for det meste opparbeidet. Plen/hageareal øst for naust/kaiområdet. Inngjerdet område.

Stor kai m/uteområde på sørsiden av naust.

Støpt pir og kai med gode dybdeforhold. Båtopptrekk til naust.

Dagens eier fremla snitt og plan tegninger m.m. på prosjektert tilbygg, vedlagt under "dokumentasjon" for påbygging/ombygging av bolighuset.. Tegninger er byggemeldt og godkjent.

Bolighus, garasje m/boder ønskes sammenbygget samtidig som bolighusets areal vil økes betraktelig. Garasje m/boder ble bygget i 2023/24.

Eiendommen vil etter en eventuell ombygging få et pent arkitektonisk uttrykk.

Fremlagt vann til naust. Muligheter for å tilkobles avløp. Det er lagt ned septiktank på eiendommen.

Naust er fundamentert på faste masser og sprengstein. Støpt ringmur og støpt gulv i naust.

Stenderverk i tre med liggende trekledning utvendig.

Labank naustdører/skyvedører til båtopptrekk. Hovedinngang til naust fra øst øst.

4 stk. vinduer fra 1979 med isolerglass i malte trekramer.

Saltak konstruksjon i tre teknet med skiferstein. Opplyst at det har vært lekkasjer fra tak.

Nyere aluminium takrenner, bordtaksbeslag og nedløp.

Lagringsplass på loft over hanebjelker.

Innlagt strøm og lys. Strømkabel lagt inn i naust i 2013.

Betong kai 14 x 2 meter, i tillegg til stor betongkai på sørsiden av kai, samt gangareal mot nord.

Kort gangvei fra garasje v/bolighus til nausteiendom. God standard på naust og kaianlegg.

Gode dybdeforhold/fortøyningsmuligheter for større båter.

Eiendommen er inngjerdet med nytt tre gjerde og porter i impregnert materiale.

Anmerkninger:

- Naust har noen skader i vest etter orkanen "Nina".
- Behov for vedlikehold og noen utskiftninger av kledningsbord.
- Det er behov for vedlikehold av skiferstein på tak.
- Mit/- borebiller er synlig i treverk.
- Stedvis noe råte i rammer.
- Stedvis noe råteskadet tak.

Takstobjektet disponerer 2/3 av flytebrygge anlegget. Naboeiendom i sør Sletteneset 221 disponerer 1/3 av anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	56			56			56
Kaldtloft							
Kjeller		13		13			13
SUM	56	13					69
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang/hall , Soverom , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom		
Kaldtloft	Kaldtloft (ikke målbart areal).		
Kjeller		Vaskekjeller/kjellerbod	

Kommentar

Inneholder i 1.etasje P-Rom: Entre 5,6 m², bad 6,6 m², stue/kjøkken 31,7 m², soverom 10,4 m².

Kaldtloft med adkomst via luke i tak på soverommet. Utfellebar stige kan ikke brukes. Et garderobeskap på rommet er plassert slik at stige ikke kan felles ut. Ikke målbart areal.

Kjeller S-Rom: Vaskekjeller fra opprinnelig byggeår på 13 m². Lav overhøyde på 1,92 meter.

Takhøyde i hovedetasje varierer mellom 2,22 meter - 2,27 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens eier fremla snitt og plan tegninger m.m. på prosjektert tilbygg, vedlagt under "dokumentasjon". for påbygging/ombygging av bolighuset.. Tegninger er byggemeldt og godkjent.

Garasje m/boder ble ferdigstilt 22.12.2023.

Eiendommen vil etter ombygging få et pent arkitektonisk uttrykk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ingen kommentar.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		33		33			33
SUM		33					33
SUM BRA	33						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje i bakkant mot nord ble målt til 15,4 m² og har buet støpt tak.
Garasjedel mot sør ble målt til 17,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger. Bygget i 1935. Mindre frittliggende bygninger som ikke overstiger 50 m² kan bygges uten søknad. Det er et krav at bygningen ikke skal brukes til beboelse. Videre er det et krav et mønehøyden ikke skal være over 4 meter og gesimshøyden ikke over 3 meter.
Avstand til nabogrense må være minimum 1 meter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje m/2 boder

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		49		49			49
1. Etasje		10		10			10
Loftsbod		8		8			8
SUM		67					67
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
1. Etasje		Bod	
Loftsbod		Loftsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ingen anmerkninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ingen anmerkninger.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		38		38			38
SUM		38					38
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naustrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger over nausteiendom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	56	13
Garasje	0	33
Garasje m/2 boder	0	36
Naust	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2023	Kåre Andreassen	Takstingeniør
	Egil Torgils Skaar	Kunde
	Egil Torgils Skaar	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	108	192, 38		0	1449 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sletteneset 219

Hjemmelshaver

Egil Torgils Skaar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sletteneset - Blomsterdalen

Eiendommen ligger landlig til i et etablert område med spredt boligbebyggelse ved Breiavika, like ved Lønningshavn.

Området ligger tilbaketrukket fra hovedvei og har kun begrenset lokal trafikk.

Åpen, usjenert sjøutsikt i retning mot Raunefjorden i vest. Meget gode solforhold.

Kjøretid til Bergen sentrum beregnes til under 30 min. Bussforbindelse ved hovedvei.

Blomsterdalen er ett nærings- og boligområde i Ytrebygda bydel i Bergen Kommune.

Man har Sandsli/ Kokstad i nord, Hjellestad i sør, Rådal i øst og Flesland i vest m.flere.

Blomsterdalen senter, Liland skole og Ytrebygda skole ligger i området. Nærhet til ridesenter – Bergen Rideklubb og Geist idrettslag.

Området har for det meste villabebyggelse, med næringsområder i vest, og jordbruks- og friluftsområder i utkantene.

Adkomstvei

Privat felles vei fra offentlig vei frem til eiendommen. Veggen har gruslagt overflate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private vannledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er registrert med og betaler for slamavskiller, gråvann ført til sjø.

Nye PVC avløpsledninger er lagt fra sjø, samt montert nye stakekummer.

Deler av gammel avløpsledning er fortsatt i bruk. Felles avløpsledninger for bnr. 191 og bnr. 192 går over bnr. 38.

En 7 m³ septiktank med nye avløpsledninger skal monteres av dagens eier før event. overgang til ny eier.

Eldre septiktank og stakekum skal fjernes.

Regulering

BOLIGEIENDOM Bnr. 192 REGULERINGSPLAN: YTREBYGDA. GNR 108 BNR 1, 3 MFL., SLETTEN RIDESENTER.
PLANTYPE: Detaljregulering. Planbestemmelser både på kart og som egen tekst. LOVREFERANSE: Plan- og bygningsloven av 2008
FORSLAGSSTILLERTYPE: Privat SAKSNUMMER: 2009/9812. IKRAFTTREDELSESDATO: 25.09.2013.

Eiendommen ligger i rød sone, støysone 2 iht. flystøysonekart T - 1442.

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030. LOVREFERANSE: Plan- og bygningsloven av 2008
SAKSNUMMER: 2014/18880, 2022/20468. IKRAFTTREDELSESDATO:19.06.2019.

NAUSTEIENDOM Bnr. 38
REGULERINGSPLAN: YTREBYGDA. GNR 108 BNR 1, 3 MFL., SLETTEN RIDESENTER.
PLANTYPE: Detaljregulering. Planbestemmelser både på kart og som egen tekst. LOVREFERANSE: Plan- og bygningsloven av 2008
FORSLAGSSTILLERTYPE: Privat SAKSNUMMER: 2009/9812. IKRAFTTREDELSESDATO: 25.09.2013.

Eiendommen ligger i rød sone, støysone 2 iht. flystøysonekart T - 1442.
Eiendommen er berørt av funksjonell strandsone i kommuneplanen. Berøringsgrad 100 %. Dette medfører strenge restriksjoner om utvikling/utbygging på eiendommen.

KOMMUNEPLAN: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030. SAKSNUMMER: 2014/18880, 2022/20468. IKRAFTTREDELSESDATO: 19.06.2019.

Om tomten

Vestvendt hellende terreng. På vestsiden av bolig er det opparbeidet stor betongplattning belagt med frostfri flis. Skiferbelagte gangveier og trapper/- ukantet skiferstein. Tomten ellers er opparbeidet med hagemurer, stor uteplass, natursteins forstøtningsmurer med metall og tregjerde. God innkjørsel og parkeringsplass for flere biler på egen tomt. Det er opparbeidet natursteintrapper fra bolighus ned til gangvei i skrånende terreng ned mot sjøeiendom på bnr. 38. Eiendommen har flaggstang fra 2020.

Eiendommen har rett til ett båtfeste ved nausteiendom beliggende på bnr. 38.

Tinglyste/andre forhold

Sletteneset 219, 5258 BLOMSTERDALEN. Selveier enebolig: 4601-108/192. Grunnkrets: Flesland. Bydel: Ytrebygda.

Nøkkelfo
Selveier tomt 724 m²
Byggeår 1950
Soverom 1
Etasjer 1
Arealer
P-ROM 56 m²
BRA 69 m²

Egenskaper
Meter over havet 11 m
Avstand til vei 21 m

Egenskaper
Parkering
Strandlinje
Utsikt

Nabolagsprofil
Offentlig transport 500 m
Dagligvare 2.4 km
Barnehager 5.0 km x 14
Barnefamilier i grunnkrets 30 %

Eiendom
Matrikkelenhet Etablert dato 21.10.2015

Antall teiger 1
Antall bygninger 2
Antall adresser 1
Sist omsatt 05.11.2021

Adresse: Sletteneset 219, 5258 BLOMSTERDALEN
Bygninger 2

Bygningstype
Enebolig. Bygningsstatus: Tatt i bruk. Antall boliger 1

Endringer 1
Enebolig Igangsettingstillatelse for Tilbygg. Godkjent dato 02.10.2020. Igangsatt dato 23.10.2020. Bruksareal totalt 50 m²

Garasje
STATUS Ferdigattest. Bruksareal totalt 17 m².

Endringer 1
Garasje. Igangsettingstillatelse. Tilbygg. Godkjent dato 02.10.2020. Igangsatt dato 23.10.2020. Bruksareal totalt 50 m²

Hjemmelshaver Egil Torgils Skaar Rotevågsvegen 53 5336 Tjeldstø. Hjemmelshaver 1/1

4601-108/38 5258 BLOMSTERDALEN. Annet (selveier naust) . Grunnkrets: Flesland. Bydel: Ytrebygda.

Nøkkelinfo
Selveier tomt 725 m². Bruksnavn Knatten
Matrikkelenhet: Etablert dato 24.07.1934. Sist omsatt 05.11.2021.

BYGNING
Naust. Bruksareal totalt 38 m²

BYGNING
Garasje. Bruksareal totalt 24 m²

Hjemmelshaver Egil Torgils Skaar Rotevågsvegen 53, 5336 Tjeldstø. Hjemmelshaver 1/1.

Fysisk risiko 6 av 6. Kilde: Kartverket, NVE og NGI Eksponert for: Havnivå Nå. Middelhøyvann: Berører tomt. 20-års stormflo.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2024		Gjennomgått	0	Ja
Skylddelingsforretning	24.07.1934	Eiendommen har bruksrett i hovedbrukets gårdsvei i en bredde på 3 meter. Diverse rettigheter. Kjøper bes sette seg inn i skyldskifte og nevnte rettigheter for taktobjektet i dette dokument.	Gjennomgått	0	Ja
Rammetillatelse	02.10.2010		Ikke gjennomgått	0	Ja
Igangsettingstillatelse for hele tiltaket	23.10.2020		Ikke gjennomgått	0	Ja
Naboforhold	16.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Eksisterende plantegning	07.04.2020		Gjennomgått	0	Ja
Ny plantegning/prosjektert tiltak	07.04.2020		Gjennomgått	0	Ja
Fasader	07.04.2020		Gjennomgått	0	Ja
Snitt og fasader	24.09.2020		Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

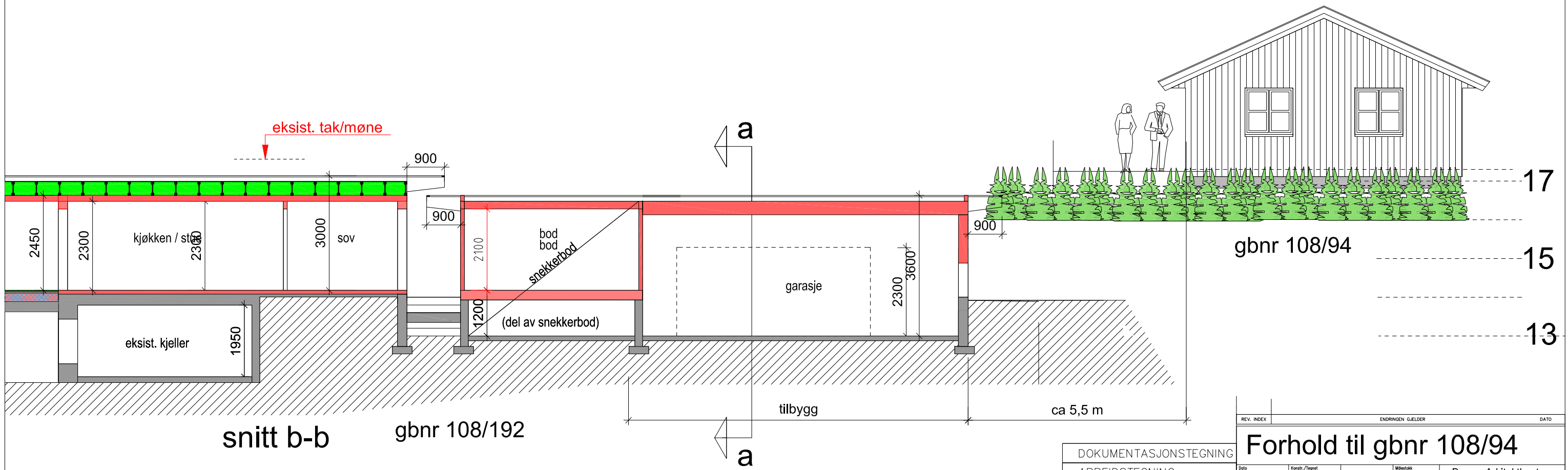
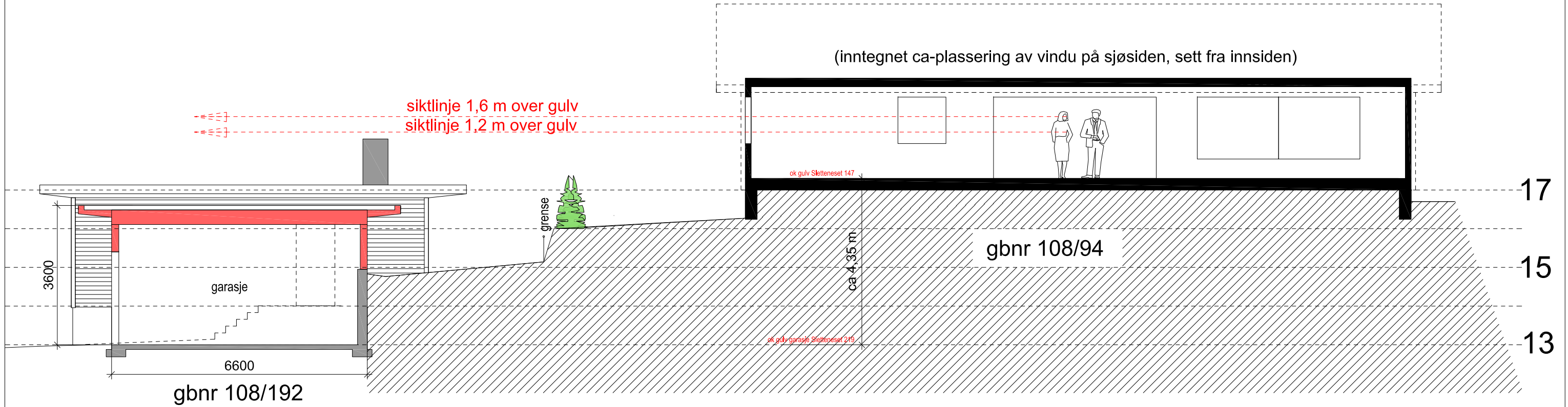
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QF1154>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNAD IGANGSETTING
▶ SØKNAD RAMMETILLATELSE
NABOVARSLING

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	DATE
Forhold til gbnr 108/94		
Date 07.04.2020	Konst./Tegnet es/ob	Målestokk 1:100
Berger Arkitektkontor Postboks 33, 5327 HAUGLANDSHELLA Tlf: 41 61 86 42		Erstattet av 1901-05-0
Sletteneset 219 - gbnr 108/192		
Enebolig		
Revansering	Indec	Beregning

g r e n s e

trapp i terreng

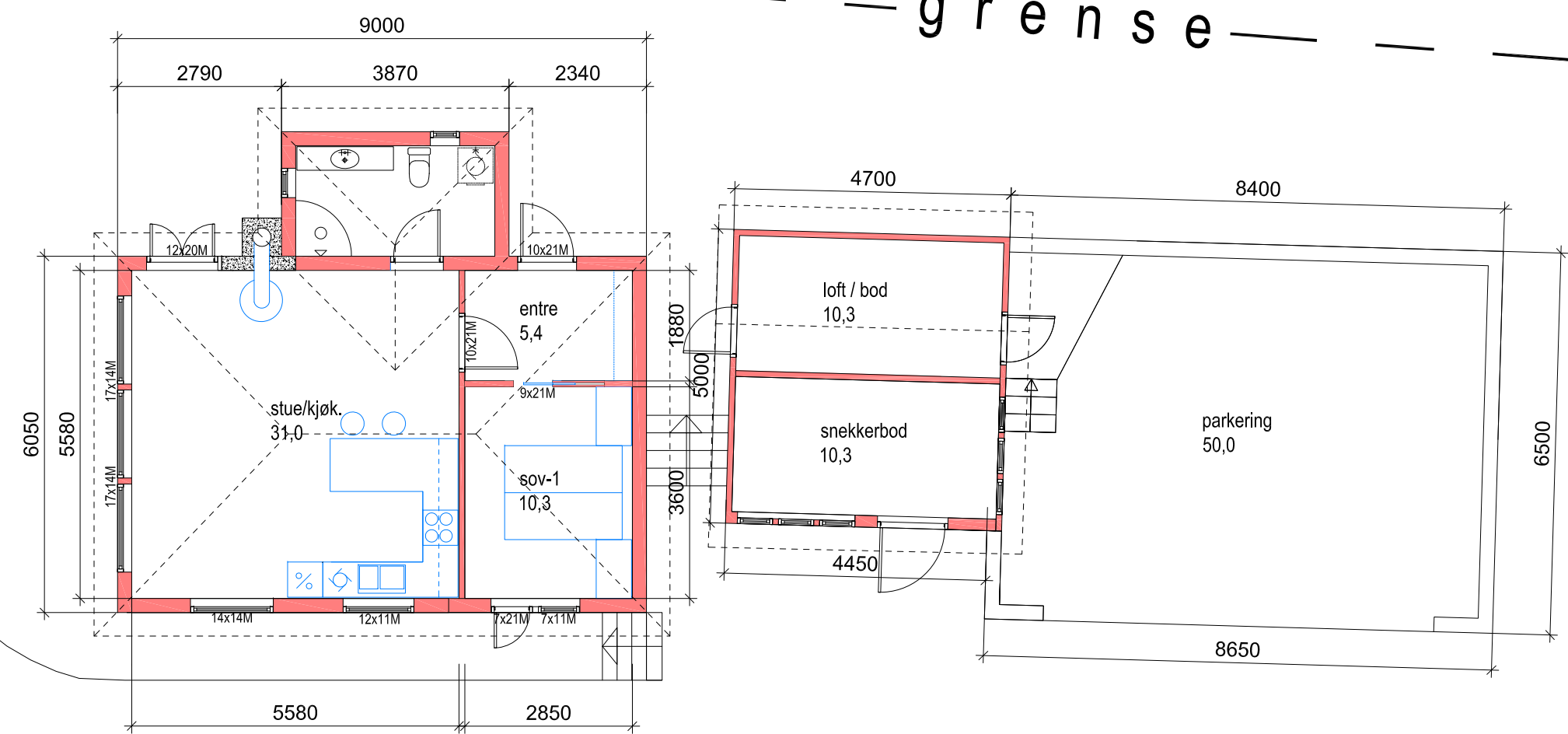
avsats
- 1,430

avsats
- 2,030

avsats
- 3,880

terrasse
+/- 0,000

tekkverk h=900



plan 1.etg.

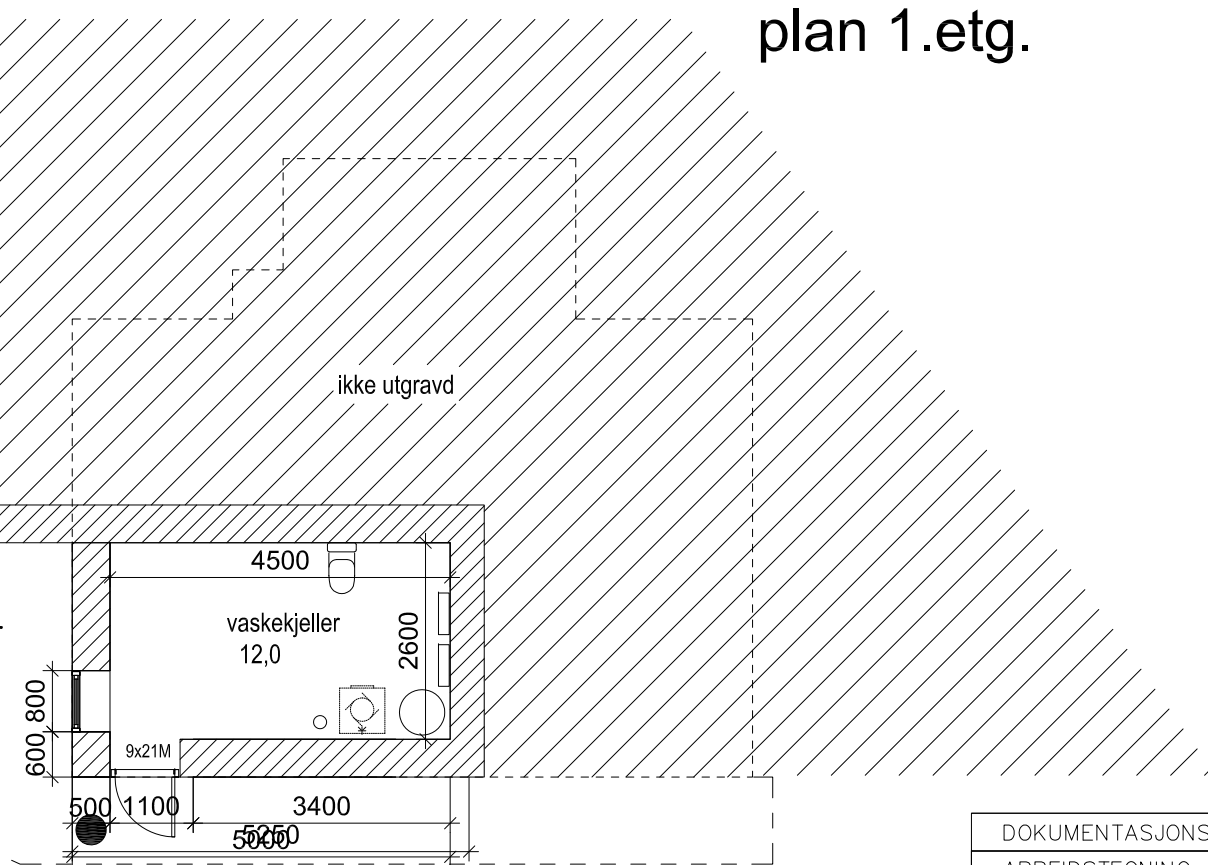
trapp i terreng

avsats
- 1,430

avsats
- 2,030

avsats
- 3,880

åpent/terrasse over

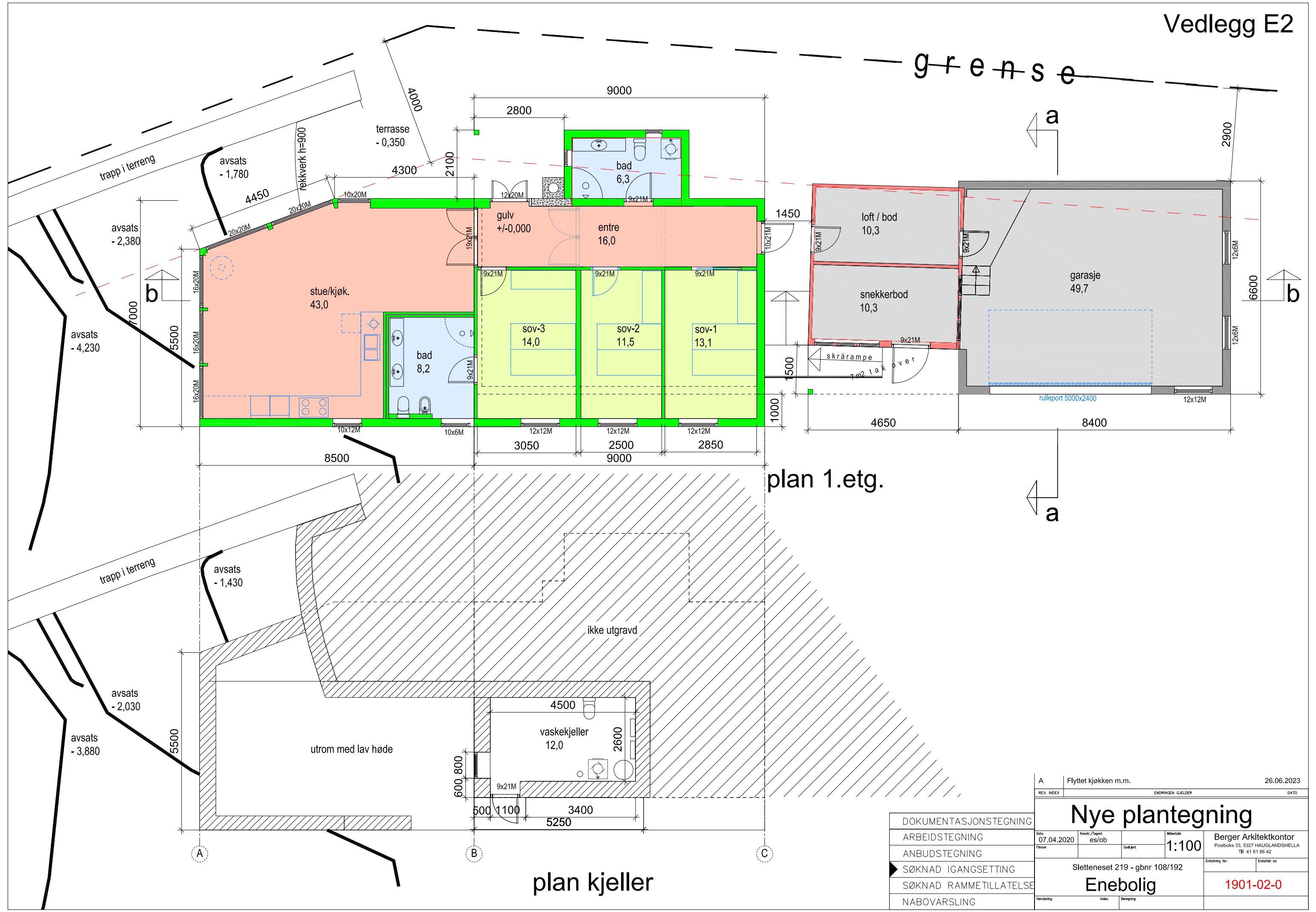


plan kjeller

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNAD IGANGSETTING
▶ SØKNAD RAMMETILLATELSE
NABOVARSLING

REV.	INDEX	ENDRINGEN GJELDER	DATE
Eksist. planløsning			
Date	Konst./Tegnet	Målestokk	Berger Arkitektkontor
07.04.2020	es/ob	1:100	Postboks 33, 5327 HAUGLANDSHELLA Tlf: 41 61 86 42
Sletteneaset 219 - gbnr 108/192			Erstatning for:
Enebolig			Erstattet av:
1901-01-0			

grense



plan 1.etg.

plan kjeller

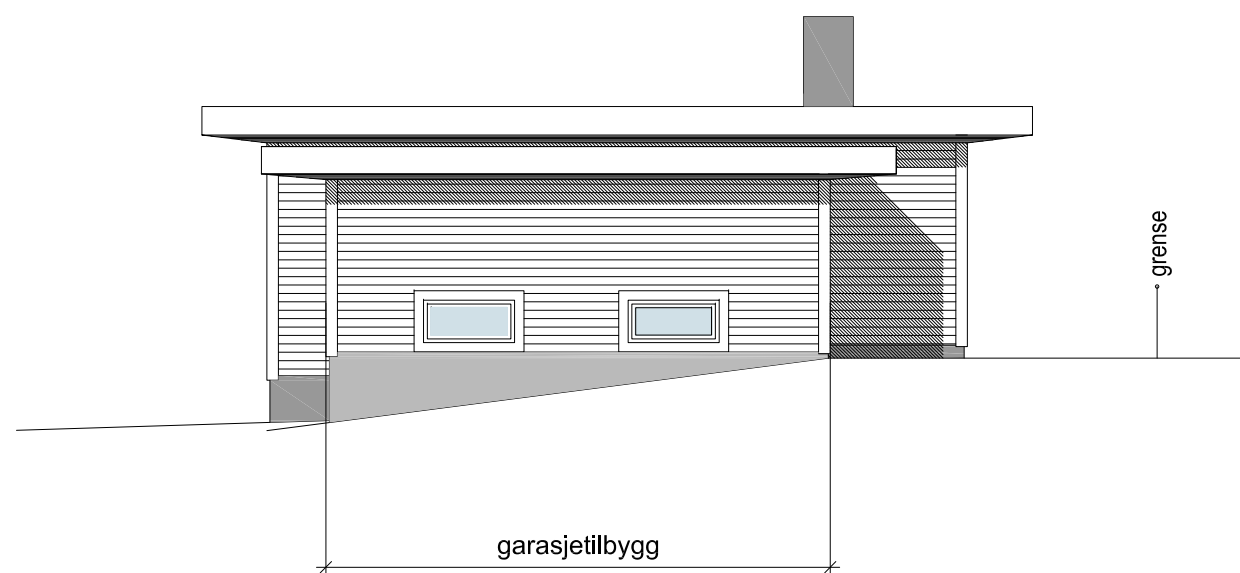
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDESTEGNING
▶ SØKNAD IGANGSETTING
SØKNAD RAMMETILLATELSE
NABOVARSLING

A	Flyttet kjøkken m.m.	26.06.2023
REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	DATO
Nye plantegning		
Date 07.04.2020	Konst./Tegnet es/ob	Målestokk 1:100
Sletteneet 219 - gbnr 108/192		Berger Arkitektkontor Postboks 33, 5327 HAUGLANDSHELLA Tlf: 41 61 86 42
Enebolig		1901-02-0
Erstatning for:	Erstattet av:	
Rev. Index	Indec	Beregning

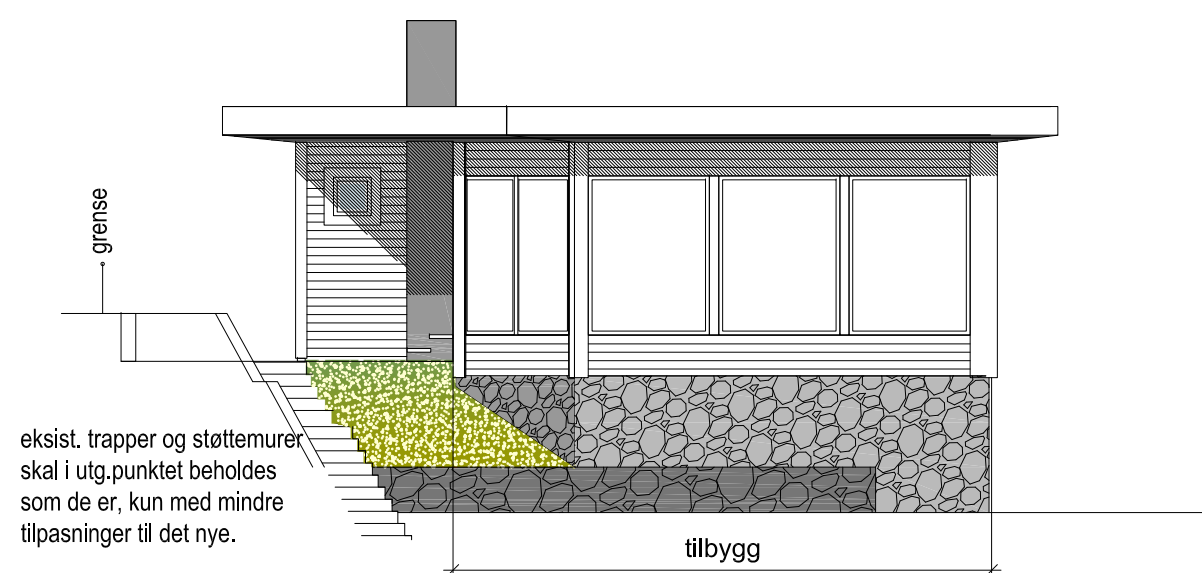


fasade mot nordvest

eksist. trapper og støttemurer skal i utg.punktet beholdes som de er, kun med mindre tilpasninger til det nye.



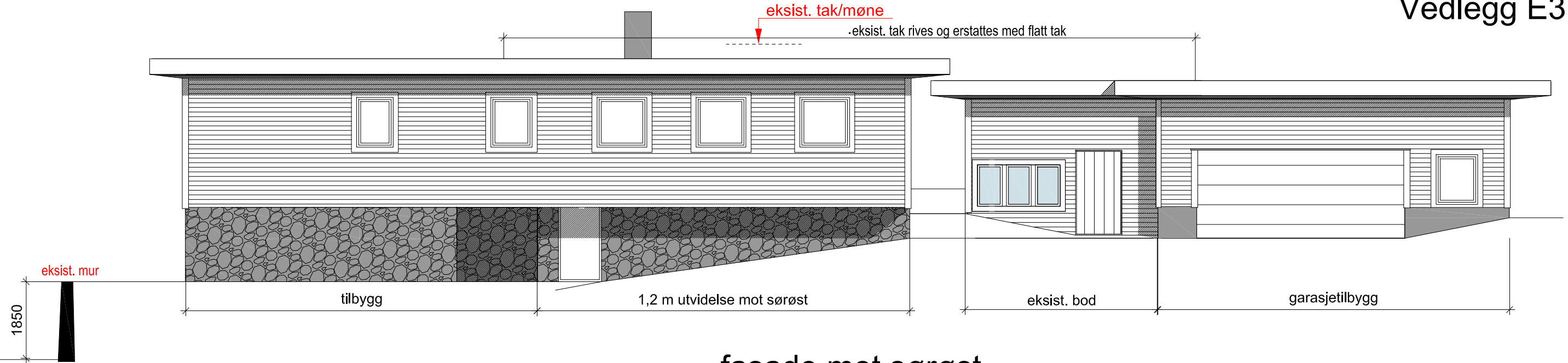
fasade mot nordøst



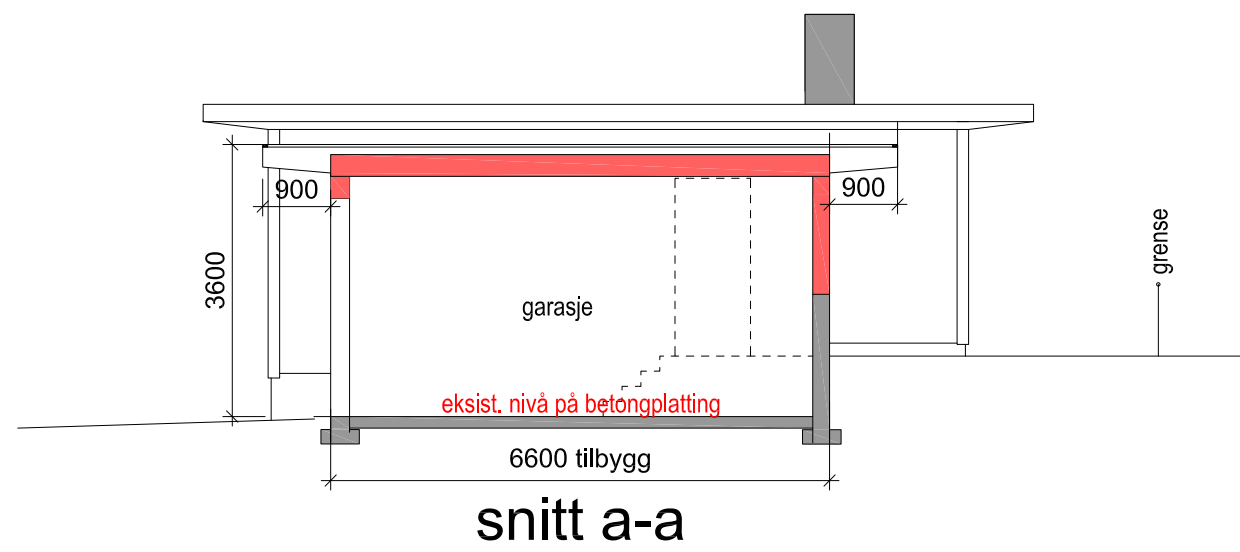
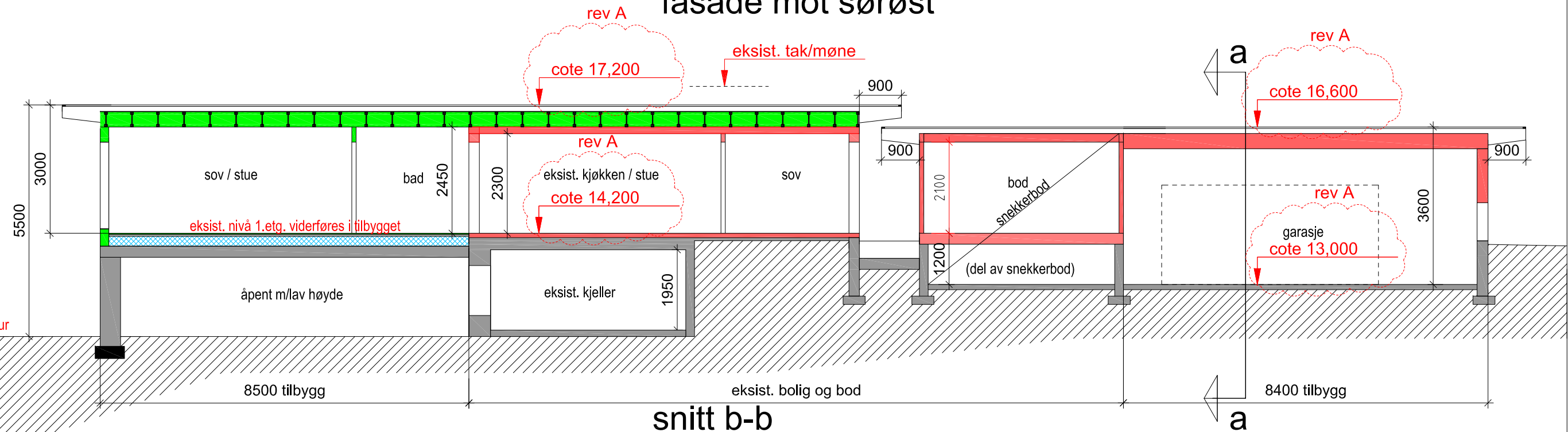
fasade mot sørvest

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNAD IGANGSETTING
▶ SØKNAD RAMMETILLATELSE
NABOVARSLING

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER		DATE
Fasader			
Date	Konst./Tegnet	Målestokk	Berger Arkitektkontor
07.04.2020	es/ob	1:100	Postboks 33, 5327 HAUGLANDSHELLA Tlf: 41 61 86 42
Flisene	Godkjent	Erstatning for:	Erstattet av:
Sletteneset 219 - gbnr 108/192			1901-04-0
Enebolig - Tilbygg			
Revianlegg	Indec	Beregning	



fasade mot sørøst



A Cotehøyder		24.09.2020	
REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	DATO	
Snitt og fasader			
Dokumentasjonsteining	ARBEIDSTEING	ANBUDESTEING	SØKNAD IGANGSETTING
07.04.2020	Konst./Tegnet es/ob	Godkjent	Målestokk 1:100
SØKNAD RAMMETILLATELSE			Erstatter for
NABOVARSLING			Erstattet av
Sletteneset 219 - gbnr 108/192			1901-03-A
Enebolig - Tilbygg			

Egenerklæring

Sletteneset 219, 5258 Blomsterdalen

12 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sletteneset 219	Sletteneset 219	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

29.03.2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har eiet en ideell 1/2 av eiendommen frem til 31.10.2021. Kjøpte ut min datters ideelle 1/2, og eide 1/1 fra denne dato. Boligen var ubebodd fra 29.03.2011, til 01.06.2015. Jeg bodde i boligen fra 01.06.2015 til 15.11.2015. Boligen var ubebodd i perioden 15.11.2015 - 01.03.2020. Jeg bodde i boligen fra 01.03.2020 - 01.03.2023. Boligen har stått ubebodd fra 01.03.2023 - i dag.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Skaar, Egil Torgils

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Boligen ble pusset opp, total renovering i 2011. Alt arbeid ble utført av:

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Murservice AS og Nagelsen Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2011

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All el. installasjoner

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håvardstun Elektriske AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt flekk i tak i stue, bolig - tilstandsrapporten beskriver dette.
Noen skifertakstein på gammel garasje og naust er i dårlig stand.



Her har vært lekkasjer som har ført til noe råte i noen sutaksbord.
Bør skiftes, eller legges om til ny takstein.
Ved stor sjø, eller stormflo slår sjø inn i naustet.
Bunnsvill i hjørne mot nord/øst i naustet er det råte og må ettersees.
Gavl vinduene i naustet er lukket med trebord og plate.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag, sluk ved dør er ikke aktiv, viser ellers til tilstandsrapport.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert nytt el. skap og el. installasjoner / anlegg i hele huset i 2011. La ny strøm kabel / ledning til naustet i 2013. samtidig med vann ledningen.
Det ble trukket ny strøm kabel / ledning fra bnr. 191 til bnr. 192 i 2014.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håvardstun Elektriske AS og Martin Prestegård AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannledning til offentlig, lagt ny i 2015. Septiktank med avløp til sjø.

Påbud om å legge ned ny septiktank på 7 kubikkmeter for boligen og boligen på bnr. 191. Det er også lagt ned 2 kubikkmeter septiktank med rør for naustet I 2013.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen har ny privat vannledning til offentlig I 2015. Avløpsledning til septiktank med utløp i sjø. Det er lagt ny avløpsledning med stakekummer til ledning i sjø i 2013.

NB! påbud fra Bergen kommune om å legge ny septiktank som skal kobles til avløpsledningen fra 2013. Arbeidet er igangsatt, men fullføres når boligen er solgt. Skal ferdigstilles av Bergen Baderom AS.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2013

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt nytt, ny VVS installasjon med rør i rør fra 2011. Lagt ny avløpsledning med kummer til sjø i 2013. La også ny 25 mm, vannledning til naust med utvendig tappekran i 2013. Lagt ny vannledning fra offentlig via privat til boligen i 2015.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nagelsen Rør AS og Bergen Baderom AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

"MIT" Borrebille i naust og garasje bygget ca. 1935. Trolig også i takkonstruksjonen i bolig?

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råte i sutak i boligen, gammel garasje og naust.
Noe råte også i naust i nedre kant av kiste mot nord/øst.
Se tilstandsrapport!

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen er ikke ferdigbygd i henhold til byggetillatelsen - så avslutnings dokument er ikke og kan ikke sendes inn før ferdigstilling av tilbygget til boligen er ferdigstilt.
Samme gjelder også dokument for ferdigstilling av ny septiktank.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er godkjent tilbygg til boligen på ca. 70 kvm. Det er også godkjent ny garasje med bod på 70 kvm.

Garasjen med bod er ferdigstilt 23.12.2023. ekskl. el. installasjon.

Jeg har blitt plaget av nabo på bnr. 46, vedr. veirett til naustet, men anser dette som en plage som går på meg personlig.

VEIRETTEN ER TINGLYST OG FREMKOMMER I SKYLDELINGSFORRETNINGEN FRA 1934. DOKUMENTER ER HENTET PÅ STATSARKIVET OG OVERSENDT KOPI TIL MEGLER.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen ligger i LNF område, Strandsonen og støysonen fra Flyplassen.

Veien fra asfaltert vei i krysset ved "Volten" til denne eiendom med flere - helt ut til ytterst på neset er ofte i dårlig stand og med hull.

Reparasjoner utføres når det behøves - på frivillig basis. Det er planer om asfaltering av veien. Antar at dette skjer i løpet av sommer 2024.

Problem er at noen av oppsitterne ikke vil betale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæring

Sletteneet 219, 5258 Blomsterdalen

12 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sletteneet 219	Sletteneet 219	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

29.03.2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har eiet en ideell 1/2 av eiendommen frem til 31.10.2021. Kjøpte ut min datters ideelle 1/2, og eide 1/1 fra denne dato. Boligen var ubebodd fra 29.03.2011, til 01.06.2015. Jeg bodde i boligen fra 01.06.2015 til 15.11.2015. Boligen var ubebodd i perioden 15.11.2015 - 01.03.2020. Jeg bodde i boligen fra 01.03.2020 - 01.03.2023. Boligen har stått ubebodd fra 01.03.2023 - i dag.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Skaar, Egil Torgils

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Boligen ble pusset opp, total renovering i 2011. Alt arbeid ble utført av:

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Murservice AS og Nagelsen Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2011

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All el. installasjoner

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håvardstun Elektriske AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt flekk i tak i stue, bolig - tilstandsrapporten beskriver dette.
Noen skifertakstein på gammel garasje og naust er i dårlig stand.



Her har vært lekkasjer som har ført til noe råte i noen sutaksbord.
Bør skiftes, eller legges om til ny takstein.
Ved stor sjø, eller stormflo slår sjø inn i naustet.
Bunnsvill i hjørne mot nord/øst i naustet er det råte og må ettersees.
Gavl vinduene i naustet er lukket med trebord og plate.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag, sluk ved dør er ikke aktiv, viser ellers til tilstandsrapport.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert nytt el. skap og el. installasjoner / anlegg i hele huset i 2011. La ny strøm kabel / ledning til naustet i 2013. samtidig med vann ledningen.
Det ble trukket ny strøm kabel / ledning fra bnr. 191 til bnr. 192 i 2014.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håvardstun Elektriske AS og Martin Prestegård AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannledning til offentlig, lagt ny i 2015. Septiktank med avløp til sjø.

Påbud om å legge ned ny septiktank på 7 kubikkmeter for boligen og boligen på bnr. 191. Det er også lagt ned 2 kubikkmeter septiktank med rør for naustet I 2013.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen har ny privat vannledning til offentlig I 2015. Avløpsledning til septiktank med utløp i sjø. Det er lagt ny avløpsledning med stakekummer til ledning i sjø i 2013.

NB! påbud fra Bergen kommune om å legge ny septiktank som skal kobles til avløpsledningen fra 2013. Arbeidet er igangsatt, men fullføres når boligen er solgt. Skal ferdigstilles av Bergen Baderom AS.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2013

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt nytt, ny VVS installasjon med rør i rør fra 2011. Lagt ny avløpsledning med kummer til sjø i 2013. La også ny 25 mm, vannledning til naust med utvendig tappekran i 2013. Lagt ny vannledning fra offentlig via privat til boligen i 2015.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nagelsen Rør AS og Bergen Baderom AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

"MIT" Borrebille i naust og garasje bygget ca. 1935. Trolig også i takkonstruksjonen i bolig?

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råte i sutak i boligen, gammel garasje og naust.

Noe råte også i naust i nedre kant av kiste mot nord/øst.

Se tilstandsrapport!

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen er ikke ferdigbygd i henhold til byggetillatelsen - så avslutnings dokument er ikke og kan ikke sendes inn før ferdigstilling av tilbygget til boligen er ferdigstilt.

Samme gjelder også dokument for ferdigstilling av ny septiktank.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er godkjent tilbygg til boligen på ca. 70 kvm. Det er også godkjent ny garasje med bod på 70 kvm. Garasjen med bod er ferdigstilt 23.12.2023. ekskl. el. installasjon.

Jeg har blitt plaget av nabo på bnr. 46, vedr. veirett til naustet, men anser dette som en plage som går på meg personlig.

VEIRETTEN ER TINGLYST OG FREMKOMMER I SKYLDELINGSFORRETNINGEN FRA 1934. DOKUMENTER ER HENTET PÅ STATSARKIVET OG OVERSENDT KOPI TIL MEGLER.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen ligger i LNF område, Strandsonen og støysonen fra Flyplassen.

Veien fra asfaltert vei i krysset ved "Volten" til denne eiendom med flere - helt ut til ytterst på neset er ofte i dårlig stand og med hull.

Reparasjoner utføres når det behøves - på frivillig basis. Det er planer om asfaltering av veien. Antar at dette skjer i løpet av sommer 2024.

Problem er at noen av oppsitterne ikke vil betale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Skaar, Egil Torgils

Date

2024-04-12

Identification

 Skaar, Egil Torgils



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Skaar, Egil Torgils

12/04-2024
12:36:32

BANKID



Berger Arkitektkontor
Postboks 33
5327 HAUGLANDSHELLA

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Monica Todne Haldorsen

Vårt saksnummer:
202008265/15

Dato:
021020

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 108 Bnr 192
Adresse : Sletteneset 219
Tiltakshaver : Egil Torgils Skaar
Tiltaket : Tilbygg bolig, fasadeendring mm.

Vi viser til søknad mottatt 08.04.2020 med tilhørende tilleggsdokumentasjon mottatt 15.05.2020, 29.05.2020 og 01.07.2020.

1. Søknaden gjelder

- Tilbygg til eksisterende bolig, ca. 50 m² BRA.
 - Tilbygget er vist over 2 plan, hvor plan 1 er vist med ikke målbart areal (åpent uterom) og plan 2 med utvidelse av stue samt nytt soverom og bad.
- Tilbygg i form av takoverbygg i sør-vestlig hjørne på eksisterende boligbygg (ca. 6 m²) og langs østvendt fasade på eksisterende bodbygg (ca. 7 m²).
- Fasadeendring ved at valmtak erstattes med pulttak.
- Garasjetilbygg til eksisterende frittliggende bod, 49,7 m² BRA.
- Slamavskiller (felles for gnr 108 bnr 191 og 192).

Ny grad av utnyttning er oppgitt til 28 %-BRA.

Innkomet søknad viste natursteinsmurer i tilknytning til slamskiller i sør. I supplering mottatt 29.05.2020 er det oppgitt at natursteinsmurene utgår som en del av søknaden.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §§ 6.1.1 og 31, henholdsvis med hensyn til *byggegrense langs sjø og tiltak i LNF-formål*. Det er søkt slike dispensasjoner.

Det er søkt fravik fra byggteknisk forskrift (TEK17). Fraviket er omsøkt for eksisterende del av boligbygg og er ikke realitetsbehandlet. Begrunnelse fremgår av punkt 3.6.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Tilbygg til eksisterende bolig, ca. 50 m² BRA.
- Tilbygg i form av takoverbygg i sør-vestlig hjørne på eksisterende boligbygg (ca. 6 m²) og langs østvendt fasade på eksisterende bodbygg (ca. 7 m²).
- Fasadeendring ved at valmtak erstattes med pulttak.
- Garasjetilbygg til eksisterende frittliggende bod, 49,7 m² BRA.
- Slamavskiller (felles for gnr 108 bnr 191 og 192).

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §§ 6.1.1 og 31, henholdsvis om *byggegrense langs sjø og tiltak i LNF-formål*, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Plassering på eiendommen

Tilbygg til bolig godkjennes som omsøkt med 4 meter til grense mot gnr 108 bnr 94, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tilbygg til bolig godkjennes 1,5 meter til nabogrense i nord-øst og 0,6 meter til nabogrense i sør-øst med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gnr 108 bnr 191 har i erklæring datert 17.09.2019 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Frittliggende garasje (tilbygg til eksisterende bod) godkjennes 2,9 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gnr 108 bnr 94 har i erklæring datert 24.09.2020 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.3 Høydeplassering

Boligbygg godkjennes på kote + 17,2 meter, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Garasjetilbygg godkjennes på kote + 16,6 meter, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse datert 28.10.2019 med saksnummer 2018/37359-8. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Forhåndsuttalelsen gjelder for tilknytning for bolighus Sletteneset 219 og 221. I supplering mottatt 01.07.2020 bekrefter søker at det kun er slamavskilleren som søkes godkjent i foreliggende sak.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 61490000, *YTREBYGDA. GNR 108 BNR 1,3 MFL., SLETTEN RIDESENTER*, stadfestet 25.09.2013 og er regulert til *LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse* innenfor hensynssone *flystøy*.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som *LNF - formål* og den ligger innenfor hensynssonene *rød sone – flystøy*.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr 108 bnr 94.

Merknaden lyder:

Som nabo mot nord så forventer vi at nabogrensen blir overholdt og gjør oppmerksom på at grensen ikke går ved mur/gjerde, men ligger et stykke utenfor. Se situasjonskart. Forventer også at høyden på utbygg og garasje ikke overstiger høyden på det eksisterende bygget som er der i dag. Vi ønsker ikke en forringelse av utsikt mot sør.

I suppleringsmottatt 29.05.2020 bekrefter søker at naboen sin merknad er hensyntatt ved at avstandsbestemmelsen overholdes og at nye høyder ikke overstiger høyde på eksisterende bygg.

Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
BERGER ARKITEKTKONTOR	954347257	SØK - T.kl. 1	Ansvarlig søker
BERGER ARKITEKTKONTOR	954347257	PRO - T.kl. 1	Hele tiltaket

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.3 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.4 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 02.07.2020:

Uttalelse fra Bymiljøetaten. Gnr. 108, bnr. 192, Sletteneset 219. Vedrørende søknad om tillatelse til to tilbygg og anlegging av slamavskiller

Saken gjelder

Bymiljøetaten viser til oversendelse fra Plan- og bygningsetaten 15.05.20 (bksak 202008265/7) vedrørende søknad om to tilbygg og anlegging av ny slamavskiller. For ordens skyld presiserer Bymiljøetaten at de tidligere omsøkte natursteinsmurene er tatt ut av søknaden, slik som presisert av Plan- og bygningsetaten i anmodningen om uttalelse.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens (KPA2018) §§ 6.1 *Sjø* og 31 *Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)*.

Grunnlag

Planforutsetninger: Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 61490000, YTREBYGDA. GNR 108 BNR 1, 3 MFL., SLETTEN RIDESENTER, stadfestet 25.09.2013 og er regulert til LNFRB.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som *LNF*, og eiendommen ligger innenfor hensynssonene *Funksjonell strandsoner, rød sone for flystøy og meldepliktsområde for Avinor*.

Byggegrense til sjø er 100 meter (LNF i KPA2018).

Vurderinger

Når det gjelder tilbygg til garasje og anlegging av slamavskiller anser ikke Bymiljøetaten at disse tiltakene vil ha negative konsekvenser for de grøntfaglige forholdene som vi skal vurdere – verken hva gjelder LNF, byggegrense mot sjø eller for den funksjonelle strandsonen. Det omsøkte tilbygget til garasjen er i bakkant av eksisterende bod og bolig, om man ser boligen fra sjøen, og ligger også på allerede opparbeidet grunn, i tillegg til å ligge ca. 65 meter fra sjøen (kystlinjen). Slamavskilleren vil naturlig nok ha en minimal effekt på natur og landskap – og den er også søkt plassert på det som i dag er opparbeidet plen/hage.

Tilbygget til boligen blir liggende i front av dagens bolig sett fra sjøen. Dette tilbygget vil likevel etter vårt syn ikke ha særlig negativ påvirkning på kystlandskapet. Dette skyldes at tilbygget kommer i flukt med eksisterende bolig, samt at det i tillegg for en stor del vil erstatte dagens terrasse. Det er altså ikke slik at tilbygget vil ha noen betydelig landskapsmessig påvirkning, sammenlignet med dagens situasjon. Tilbygget vil skje på allerede opparbeidet tomt, som i dag utgjør terrasse og plen/hage ca. 40 meter fra sjølinjen.

Bymiljøetatens anbefaling

Tiltaket er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, jf. §§ 6.1 og 31. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. PBL § 19-2. Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis.

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering ikke frarå at det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Søknaden er sendt Etat for landbruk, Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommunen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommunen mottar kopi av dette brev til orientering om vedtak.

3.5 Fravik fra byggteknisk forskrift:

Det er søkt fravik fra byggteknisk forskrift (TEK17).

I tilleggsopplysninger mottatt 01.07.2020 fremgår det at fraviket er omsøkt for eksisterende del av boligbygg, og at nytt tilbygg i sin helhet vil utføres i tråd med forskrift. Det er imidlertid ikke angitt konkret hvordan den eksisterende delen av boligbygget fraviker fra krav i TEK17, annet enn at det søkes fravik fra kapittel 14 *Energi* i sin helhet – dette selv om opplysningene ble etterspurt i vårt brev datert 11.06.2020.

Vi ser til at søknaden i all hovedsak omhandler tilbygging og fasadeendring i form av utskifting av tak. Vi kan ikke se at det er søkt om andre endringer på det eksisterende boligbygget, enn at taket endres fra valmtak til pulttak. I og med at tegninger ikke viser en forskjell i utførelsen mellom tak på ny del og tak på eksisterende del, så er det lagt til grunn at nytt tak på eksisterende del vil oppfylle krav i TEK17*. Som følge av dette har vi ikke realitetsbehandlet omsøkt fravik fra byggteknisk forskrift.

*Søker bekreftet forholdet på telefon 03.09.2020.

3.6 Dispensasjon

Det søkes om tilbygg til eksisterende bolig, tilbygg i form av takoverbygg, fasadeendring ved at valmtak erstattes med pulttak, garasjetilbygg til eksisterende frittliggende bod, samt slamavskiller.

Tiltakene kommer i strid med kommuneplanens arealdel §§ 6.1.1 og 31, henholdsvis med hensyn på avstand til sjø og LNF – formål.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker har gitt omsøkte dispensasjoner en samlet begrunnelse, og skriver:

- *Omsøkte tiltak (...) vil på ingen måte påvirke LNF-verdiene negativt.*
- *Tomten er allerede lovlig bebygget med bolig og grenser ikke til sjø.*
- *Forholdet til annet relevant lovverk og plangrunnlag er ivaretatt.*
- *Antall boenheter økes ikke.*
- *Tiltaket har naturlig sammenheng med boligformålet.*
- *Tiltaket er lokalisert i direkte tilknytning til eksisterende bygning.*
- *Tiltakets avstand til sjø er 41 meter, og vil på ingen måte føre til ytterligere privatisering av strandsonen.*

- Tiltaket har ingen innvirkning på allmennhetens interesser, tilgang til og bruks av strandsonen, naturmangfold og kulturmiljø.
- Tiltaket er ikke i konflikt med de hensyn som er anført i kommuneplanen, (...).
- Tiltakshaver, som også er eier av gbnr 108/38, har med montering av porter i gjerde, lagt til rette for at naboer skal ha adkomst til sine eiendommer i strandsonen.
- Tiltaket er heller ikke i konflikt med pbl § 1-8 (...).
- Det vises til at arealene på begge sider av eiendommen er bebygget med boliger med adkomst til kai og naust, m.a.o. så har strandlinjen på disse eiendommene vært privatisert i lengre tid.
- Det foreligger intet praktisk eller reelt behov for allmennheten å benytte strandlinjen i området.
- Heller ikke lokale hensyn til biologiske mangfold, landskap, kulturminner og bygningmiljø taler mot en dispensasjon (...). (...).

LNF - formål

Tiltakene det søkes om plasserer seg i sin helhet innenfor LNF- formål og omfattes ikke av kommuneplanens § 31.1, hvor det åpnes for

- tiltak som er nødvendig for gårdens næringsvirksomhet
- enkel tilrettelegging for friluftsliv, og
- nødvendige transformatorer i distribusjonsnettet for strøm

Tiltakene er således i strid med bestemmelsen.

Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås.

Byggegrense langs sjø

Byggegrense langs sjø er gitt av kommuneplanens § 6.1.1 og er for LNF – formål satt til 100 meter.

Tiltaket det søkes om plasserer seg på det nærmeste 41 meter fra sjø.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Samlet begrunnelse

Vi ser til søkers begrunnelse, hvor det fremgår at tomten allerede er lovlig bebygget med bolig, at eiendommen ikke grenser til sjø, og at nye tiltak er lokalisert i direkte tilknytning til eksisterende bygningsmasse og har en naturlig sammenheng med boligformålet og ikke øker antall boenheter. Videre stiller vi oss bak Bymiljøetaten sin uttalelse, hvor de skriver at tilbygget ikke vil ha noen betydelig landskapsmessig påvirkning, sammenlignet med dagens situasjon – da tiltakene vil føres opp på allerede opparbeidet tomt, og tilbygget på en allerede opparbeidet terrasse og plan/hage, som i dag er ca. 40 meter fra sjølinjen.

Vi kan således ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsene er at tiltakshaver får bedre utnyttelse av egen eiendom. Vi kan ikke se noen klare ulemper ved tiltaket, i all tid tiltaket vurderes til at det hverken medfører at tilgjengeligheten til sjø reduseres eller gir en uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Monica Todne Haldorsen - saksbehandler
Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Egil Torgils Skaar, Sletteneset 219, 5258 BLOMSTERDALEN
Fylkesmannen i Vestland, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER
Vestland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Berger Arkitektkontor
Postboks 33
5327 HAUGLANDSHELLA

Deres referanse: Vår saksbehandler: Vårt saksnummer: Dato:
Monica Todne Haldorsen 202008265/22 231020

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom: : Gnr 108 Bnr 192
Adresse: : Sletteneset 219
Tiltakshaver: : Egil Torgils Skaar
Tiltaket: : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad om igangsetting for hele tiltaket, mottatt 22.10.2020. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 02.10.2020.

VEDTAK

Det gis igangsettingstillatelse for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Godkjenning av ansvarsrett for selvbygger

Tiltakshaver godkjennes med ansvarsrett som selvbygger i tiltaksklasse 1, jf. plan- og bygningsloven § 23-8 og byggesaksforskriften § 6-8.

Foretak	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Egil Torgils Skaar	UTF - T.kl. 1	Hele tiltaket unntatt sanitærinstallasjoner

Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
BERGEN BADEROM DRIFT AS	920448526	PRO - T.kl. 1	Sanitærinstallasjoner
BERGEN BADEROM DRIFT AS	920448526	UTF - T.kl. 1	Sanitærinstallasjoner

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

BEGRUNNELSE FOR VDETAKET

Ansvarsrett som selvbygger

Tiltakshaver har søkt om godkjenning av ansvarsrett som selvbygger i tiltaksklasse 1 for hele tiltaket unntatt sanitærinstallasjoner.

Tiltakshaver har fremlagt dokumentasjon på kompetanse som sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Forholdet er sannsynliggjort ved tiltakshavers CV som viser at vedkommende, siden 1970, har arbeidet med bygging og entreprenørarbeid, og også er godkjent som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende i 6 kommuner – deriblant Bergen kommune.

Tiltakshaver vil videre benytte seg av innleid kompetanse og bruk av medhjelpers kompetanse. For dette forholdet er det per i dag ikke sannsynliggjort kompetanse, da tiltakshaver ikke har startet med innhenting av anbud/tilbud på utførelsen. Tiltakshaver skriver imidlertid:

- Sanitærinstallasjonene og septiktank **vil bli utført** av Bergen Baderom AS.
- Stålkonstruksjonen vil sannsynligvis bli utført av Hansen Mek. AS på Espehaugen.
- El. Installasjonen vil sannsynligvis bli utført av Martin **Prestegård** AS på Kokstad.
- Betong søylepunktene vil også bli utført av godkjent firma.

Ovennevnte selskap har jeg brukt tidligere på egne byggeprosjekt. Disse selskapene har sentralgodkjenning.

Undertegnede vil selv følge bygge prosessen nøye hver dag og alt arbeid vil bli utført av «hvit» arbeidskraft i henhold til lover og forskrifter.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Monica Todne Haldorsen - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Egil Torgils Skaar, Sletteneset 219, 5258 BLOMSTERDALEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

24/7 - 1934.

320.

Nr. 38. *hp.*

Form. 0750 b
C. Monsen Bokhandel, Bergen

Tgl. Skylddelingsforretning.

Finansdepartementets formular.



År 1934 den 17 juni avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Lillem*

g.nr. *108* br.nr. *1* av skyld mark *1.99* i *Farm*

herred tilhørende *Jacob A. Lillem*

i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til *Rudolf G. Danielsen.*

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende *samlige* avlagt ed som skjønsmenn

Ved forretningen møtte: ¹⁾ *Partene og påviste parsellens grenser. Videre av br. 3 var påvist men måtte ikke. Grensen mellom hans eiendom og parsellen er uomtvist.*

Mennene valgte til formann *Anders L. Birselund.*

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse: ²⁾

Parsellen ligger nordøst for "Brievik" og dens grenselinje følger gjenmar i merketen ved grensen mot br. 3 i Lillem og går mot øst og løst 19.20 m. til merketen, derfra mot nordøst til nord 17.20 m. til merketen, derfra mot nordøst 19.80 m. til merketen, derfra mot nordøst 39 m. til merketen og derfra mot br. 3, følger så denne grense mot øst og løst 38.90 m. til utgangspunktet. Til parsellen hører eiendommen i sånede kart av "Brievik". Tomtens nordre langside er avmerket med merketen med

¹⁾ Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

²⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

24/7 - 1934.

Gjæren et stykke arenefor flomåler og kars i en stor jordfast stens lenger ute i fjæren. Avstanden mellom disse 2. merker er 8.70 m. og retningen fra merketonen til karsen er nest til nordvest. Lengden skal ha samme retning ut gjennom fjæren som angitt ved de 2. anførte merker. Fjæren langlinje skal ligge parallelt med nordre linje og i en avstand fra denne av 6 m. Gste gavlinje skal gå ut fra den nedre merketonen og ligge retvinklet på nordre langlinje. Mot vest danner den grensen. Parallells vier har brukeren i huseid bruket gårdsnei fra byggetonen til det sted hvor Dr. H. Trinnem Satilo sei kommer inn på denne nei mot å delta i niens medlittetol i forhold til bruk. Den del av gårdsneien som ender i et utv. og arbeide har Gjæren rett til, enten alene eller sammen med de andre bruket. Berettigede, å arbeide i en bruk av 3 m. Fra det anførte punktet på denne nei og frem til parallells nordgrense har Gjæren rett til å anlegge av en huseidbruk av 3 m. bred nei. Nærmestlig skal til fjæren på denne nei og eventuelt gårdsneien kan tas i merketonen av niens eller nærmere anvisning av selgeren. Som adkomst til norttomten har Gjæren rett til å benytte fortsettelsen av fjæren, nortre gårdsnei og til huseidbruk og lufte rett til gangsti langs fjæren av dette nei til norttomten. På søndre side av norttomten skal Gjæren skje på langt inn i fjellet et der blir minst 1 m. bred nei mellom banden og fjellet som adkomst for selgeren til eventuelle norttomter sandenfor. Til Gjærens nei frem til nortre har selgeren bruket rett. Dessuten der ikke finnes tilstrekkelig god menne på parallells har Gjæren rett til å grave brønn på huseidbruk i parallells nærhet med rett til gangsti til den og rett til lufte og reparasjonsutledning. Brønnen skal til enhver tid holdes forsvarlig tilkalt eller innbygd. Gjerdet plikter å gjenne mellom huseidbruk og parallell gårdsnei Gjærens. Hvis Gjæren skal ha det bestemte linje frem til parallells skal selgeren ansette skilpesteinen av huseidbruk til en pris av den 10. - pr. skilpestein. Gjæren har rett til å legge en medgrøvet tilskilpestein og fra parallells ut i fjæren langs grøvet for len. 3.

24/7 - 1934.

321.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjentlig. *)~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *2 år*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavn*) "*Kvallen*"

~~Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:*)~~

- 1) Det som ikke passer, overstrykes.
- 2) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).
- 3) Hvis det ikke opplyses eller fra nogen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen latta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

24/7 - 1934.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹⁾

Vi har bestemt, at *Anders S. Birkeland* ^{hermed} ~~innlevert~~ skal besørge forretningen innlevert (~~innsendt~~) til ^{hermed} ~~sorenskriveren~~ til tinglysning.

Anders S. Birkeland.
Mans Fløstrand. P. Meyer.

Antatt til tinglysning den 20. juli 19 34.

~~Tinglysningsvedt~~

De n fraskille del har fått g.nr. 108 br.nr. 58

¹⁾ Det som ikke passer overstrykes.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 108/192
Utlistet 08.05.2023

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/bрукssameie), 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
535705877	Grunneiendom	0	Ja	724,4 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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
61490000	35	YTREBYGDA. GNR 108 BNR 1, 3 MFL., SLETTEN RIDESENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	200909812	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61490000	5200 - LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	100,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61490000	210 - Rød sone T-1442	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNf	LNf	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_1	Flystøy rød sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetraffic, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.05.2023


Gnr/Bnr/Fnr: 108/192/0/0

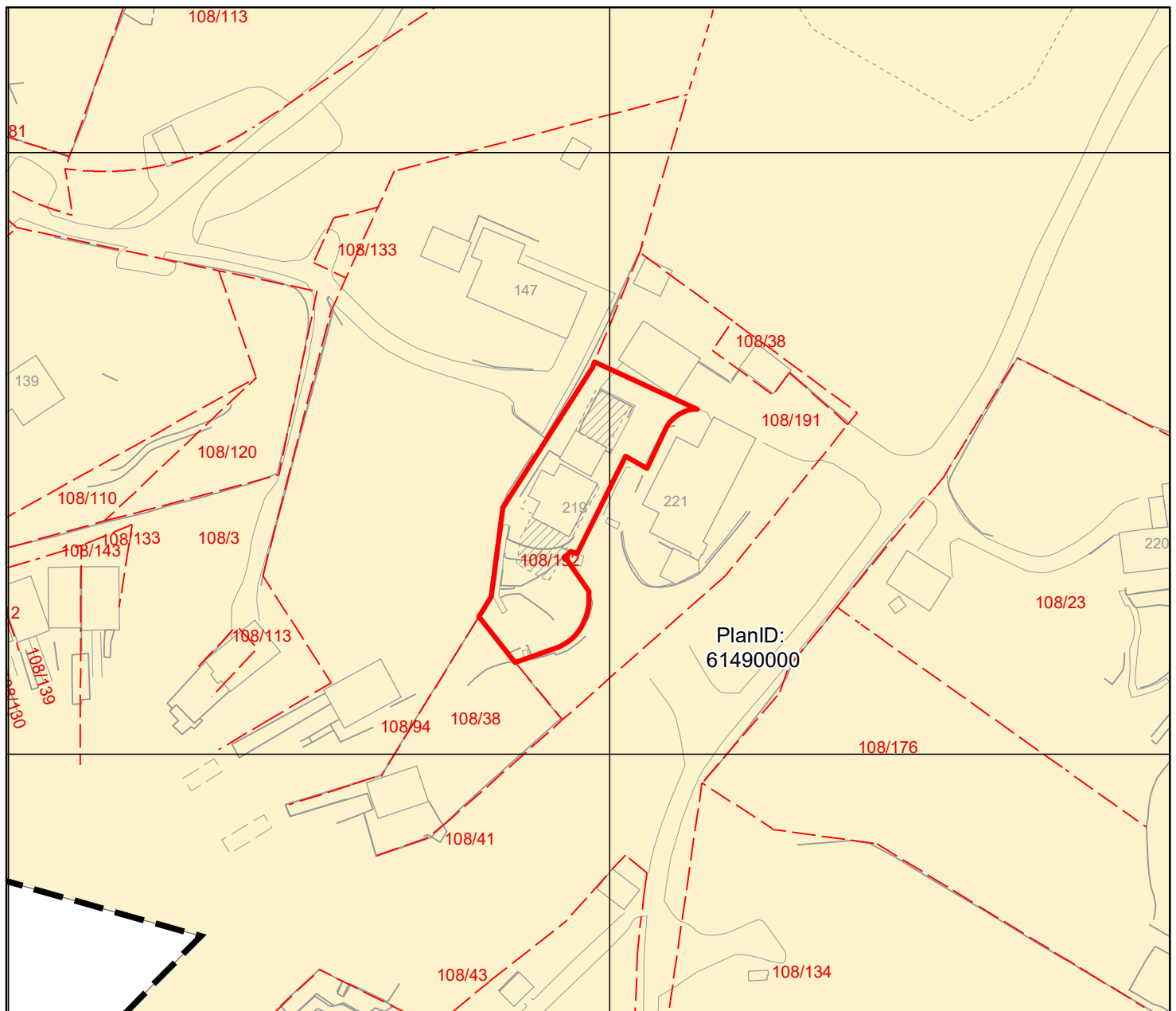
Adresse: Sletteneset 219

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:

61490000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

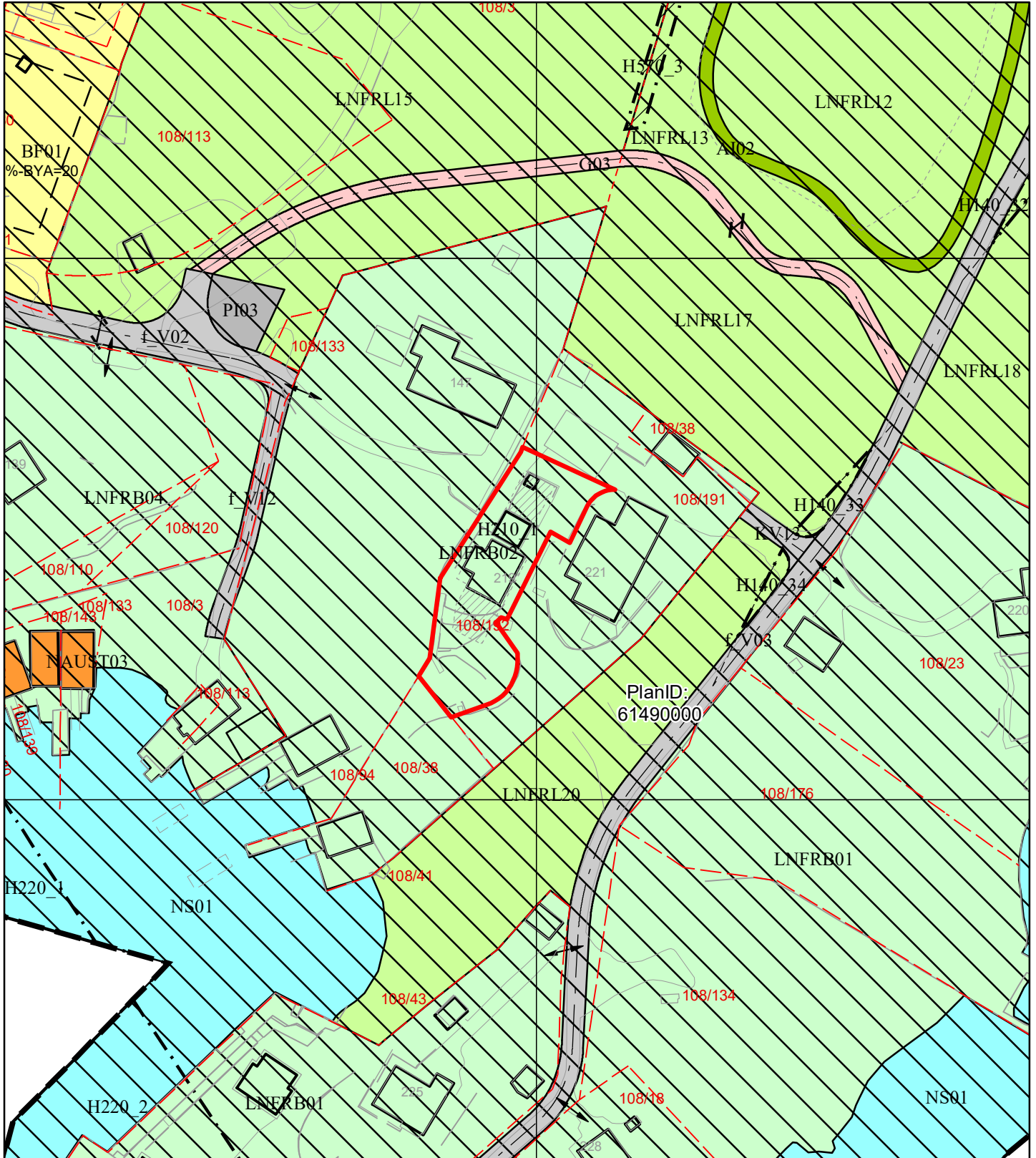
Dato: 08.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 108/192/0/0

Adresse: Sletteneset 219


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

 Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer


 1242 - Avkjørsel


Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1213 - Planlagt bebyggelse

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktklinje


 1259 - Måle- og avstandslinje


Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

 Sikringsone

 Støysone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse


 1490 - Andre idrettsanlegg


 1589 - Uthus, naust, badehus

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


 2010 - Veg

 2011 - Kjøreveg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

 2080 - Parkering

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

 5110 - Landbruksformål

 5200 - LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.05.2023


Arealplan-ID: 65270000

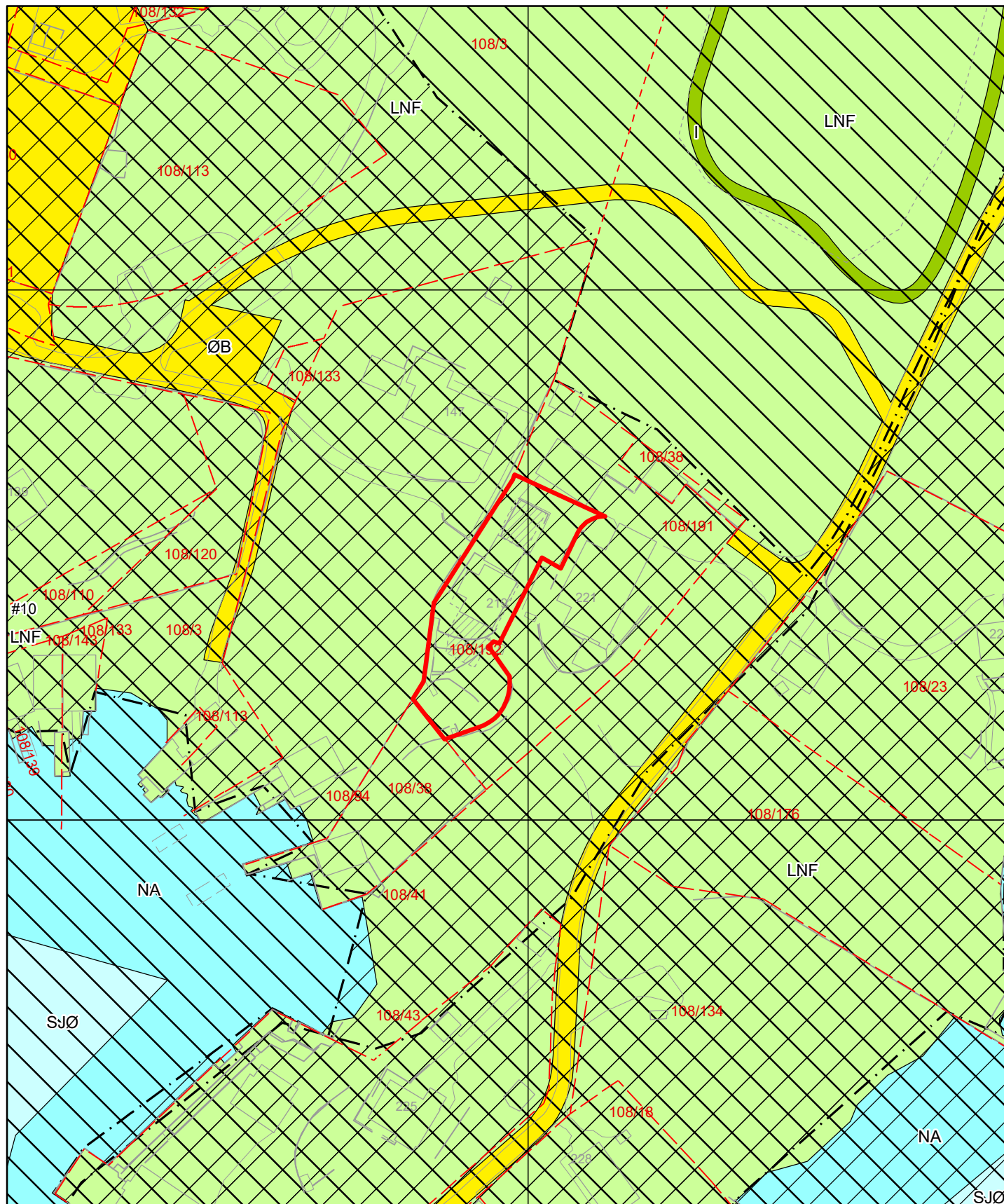
Gnr/Bnr/Fnr: 108/192/0/0

Adresse: Sletteneset 219



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


 Eiendomsmerking (1)





Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål


 Angitthensyn kulturmiljø


 Øvrig byggesone


 Angitthensyn landskap

 Idrettsanlegg

 Støysone rød

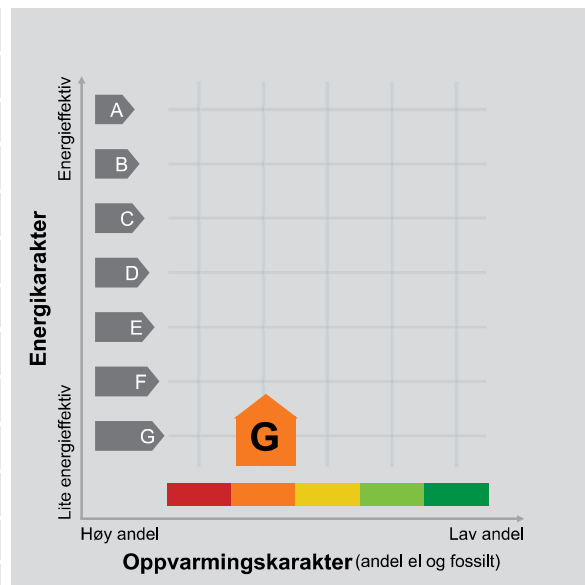
 LNF

 Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Naturområder

ENERGIATTEST

Adresse	Sletteneset 219
Postnummer	5258
Sted	BLOMSTERDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139801008
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	57ebf6f1-2771-45d3-8ffb-4ae15ce1e2f8
Dato	09.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

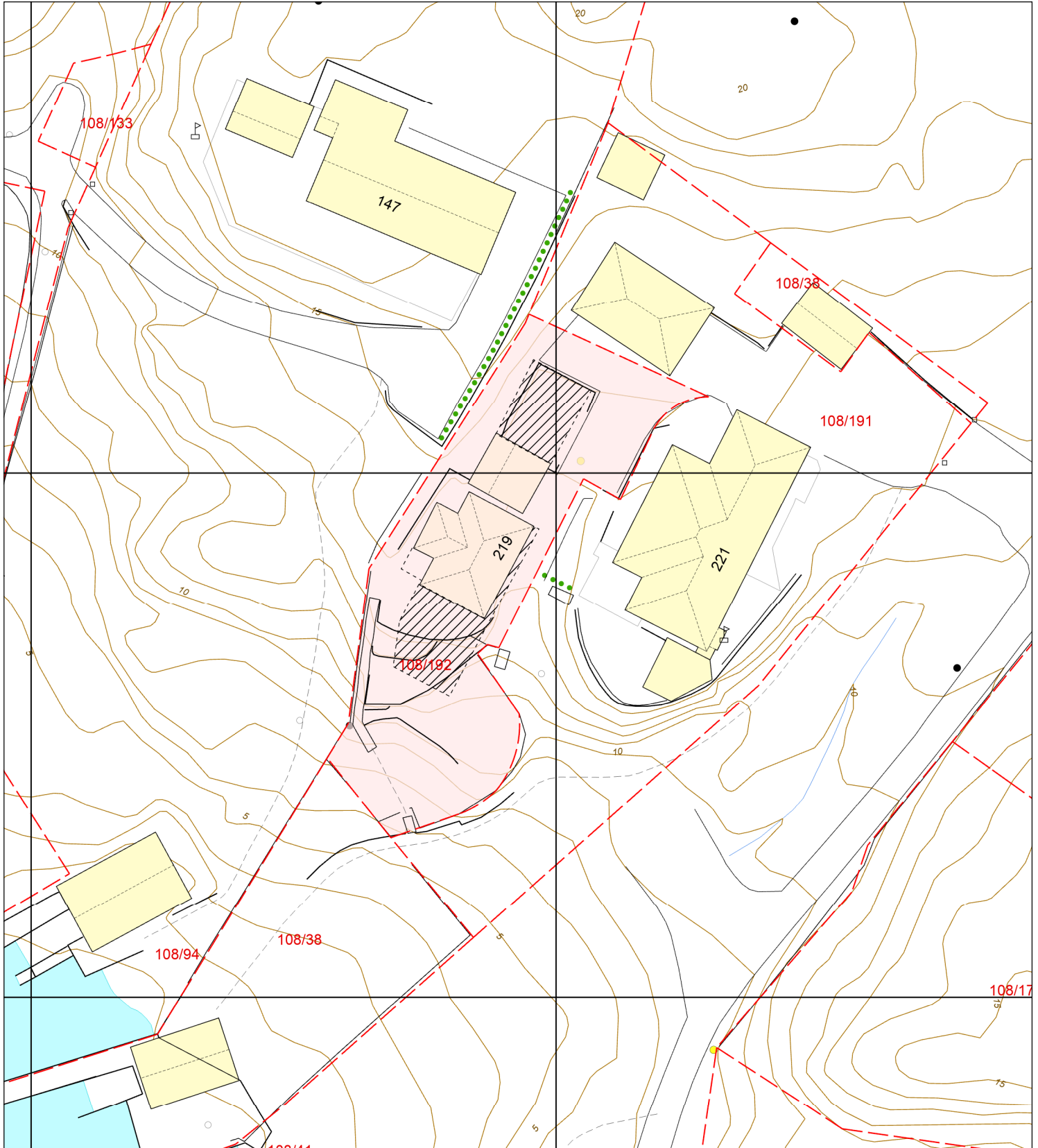


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.05.2023

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 108/192/0/0
Adresse: Sletteneset 219, 5258 BLOMSTERDALEN



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- △ Fastmerker