Referat Årsmøte, 15. april 2026

Til stede: Anders (u.etasje) Sigmund (1.etasje) og Hallstein (2. etasje)

15.4.2026

Agendapunkter:

1. Ting som har skjedd 2025-2026

Alle seksjonseiere orientert og hadde ingen bemerkninger

2. Økonomi 2025-2026

Alle seksjonseiere orientert hadde ingen bemerkninger. Styreleder bekrefter at i oppgjøret for 2024-2025 for 1.etasje ble et oppgjør på 5.557,- utbetalt fra sameiet til 1.etasje, (11.4-2025) og i oppgjøret for 2025-2026 var det dette beløpet som manglet for året og ble innbetalt fra 1. etasje (13.4.2026).

3. Nødvendige utbedringer 2026-2028

Vi har fokus på byside-fasade hvor sprekker, balkonger og ny maling (hvit) vil bli prioritert. Vi håper dette ikke blir særlig mye dyrere enn kortsiden, hvor vi vil stå for maling selv. Hallsteins balkongrekkverk og balkongfliser må også behandles. For fliser anbefales "Heidi" og se om det er forskjell. Piotr er kontaktet og vi avventer bekreftelse på dato, hører vi ikke noe før 1. mai må vi ta kontakt igjen. Sigmund holder på kontakten.

Trapp. Det er sprekker og hull i trappen på kortsiden, og trenger utbedring før den smuldrer mer bort. Reparasjon vil være fokus i første omgang. Sigmund sier dette noe vi kan klare selv. Mye av utstyr til mørtel/blanding/bøtter/spader mm. finnes allerede i bod. Sigmund kan se på dette i løpet av sommeren i år, med hjelp av en av oss andre. Sigmund å gi beskjed om utlegg han har hatt og har.

Gjerdet ved trappen opp til bakgården må repareres, Sigmund vil utbedre denne reparasjonen ila. sommeren.

51 ønsker nytt gjerde opp til papirbosspandene og ønsker å dele kostnad med oss. Vi ønsker å ta stilling når vi har et kostnadsestimat. Hallstein vil be om dette, og gi beskjed til resten av sameiet på facebook.

Planering av nedre del av hagen er ikke prioritert i år, men på sikt kan dette være fint for flere bruksområder til sameiet.

4. Fellesarealer, jevnlig vedlikehold mm.

Tømming av luft-tørker i kjeller (Anders og Hallstein deler på å tømme beholder jevnlig)

Plenklipp (Hallstein og Anders bidrar med min. 1 klipp i måneden hver), lage dynge/haug i hagen, ikke i kjeller.

Hekkeklipp (Hekkeklipp: gjøres under dugnad på høst)

Hageavfall (og annet avfall) kan hentes av BIR i gjennomsiktige sekker, dog maks 8 sekker, gjennom deres hentebil: https://bir.no/hentebil/bestill/

Trapp opp mot Starefossveien - Hallstein

5. Fellesutgifter 2026-2027

Følgende fellesutgifter ble vedtatt for året 15.4-26 til 15.4-27. Det settes pris på månedlige innbetalinger.

Forventede Fellesutgifter 15.4-26 til 15.4-27			
	Pr mnd	Pr år	
Strøm	600	7 200	
Forsikring	1 500	18 000	
Dugnad	250	3 000	
Uventede omk./sparing	900	10 800	
	3 250	**39 000**	
Fellesutgifter 15.4-26 til 15.4-27, per etasje			
Etasje	Pr mnd	Pr år	Brøk
U.etasje	693	8 311	13/61
1. etasje	1 279	15 344	24/61
2. etasje	1 279	15 344	24/61
	3 250	**39 000**	**61/61**

Hallstein vil sende bygning-forsikringsbevis til orientering.

6. Dugnad Vår 2026

Aktivitet: Avfall, hageavfall, stelle i stand blomster/bakgård, generell rydding -

Finne en ettermiddag/etter jobb i mai. Hallstein sender innkalling på før 1.mai

7. Dugnad Høst 2026

Forslag til aktivitet:

Klippe hekk

Fjerne hageavfall (fra hekk, busker, bråt mm.)

Maling - agenda

Hallstein sender innkalling på 1.september

Signatur (tommel opp på post i Facebook)

Sigmund Vereide	Hallstein Oma	Anders Naustdal
_____	_____	
_____		

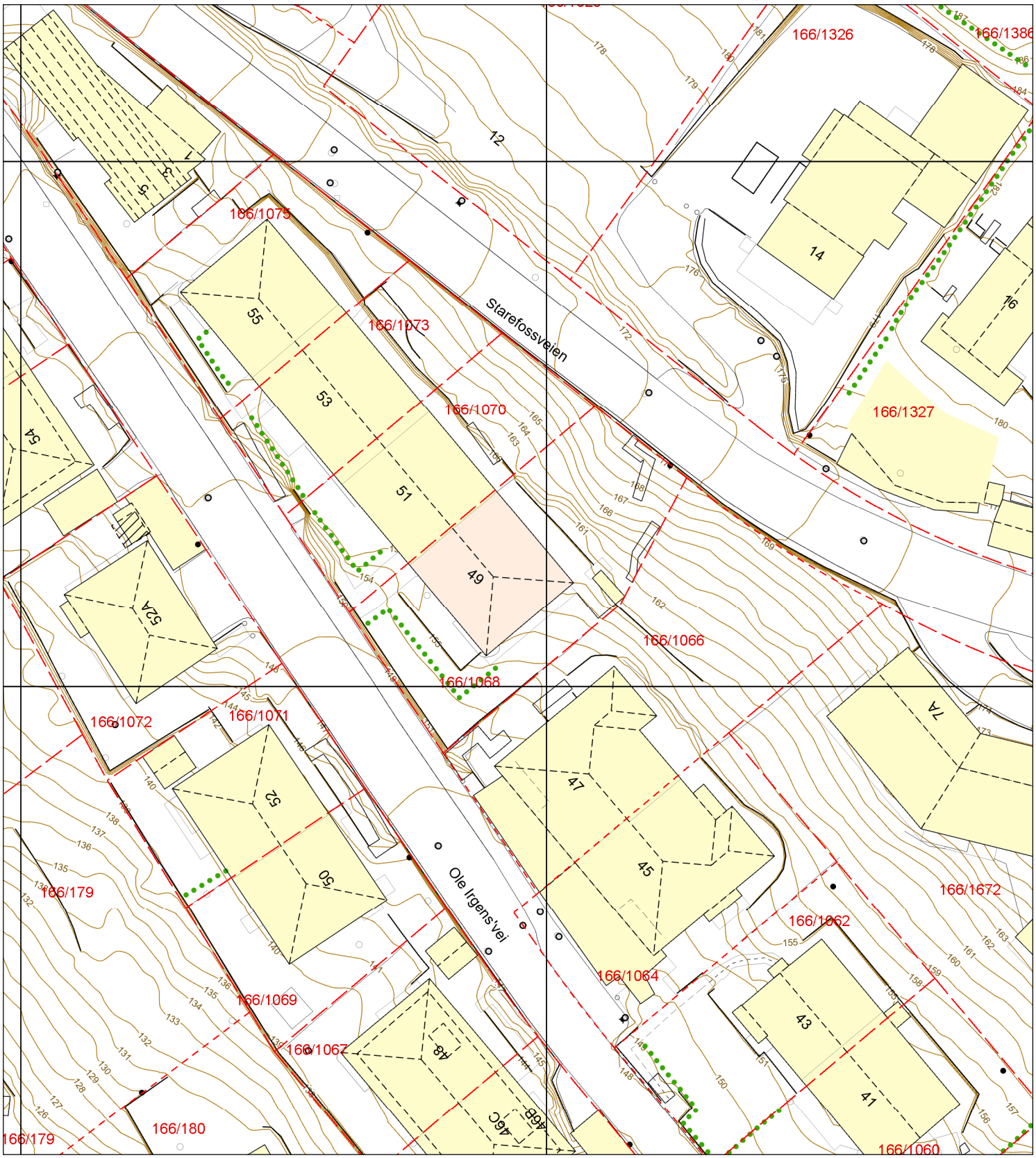
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1068/0/2
Adresse: Ole Irgens' vei 49, 5019 BERGEN

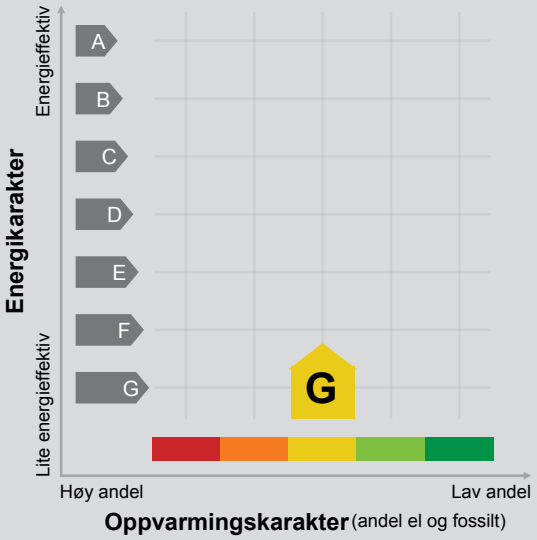
N



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Irgens' vei 49
Postnummer	5019
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	1068
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139302702
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e95346a3-ce21-47e9-834f-dcabc3cb554c
Dato	10.09.2023



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Irgens' vei 49
Postnummer: 5019
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 10.09.2023 20:19:55
Energimerkenummer: e95346a3-ce21-47e9-834f-dcabc3cb554c

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 166
Bruksnummer: 1068
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139302702

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 49, Ole Irgensvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/4. 1949
fra ~~hr~~ fru Lilly Wichstad approberte byggeforetagende:
En 2-etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	elektr. komf.	1	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.	elektr. "	1	kamin	5te „		–	–
2den „	elektr. "	1	kamin	6te „		–	–
~~Idjex~~ „	Loft: elektr. klekoker			Dessuten	bad og vannklosetter.		

(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 17. juli 1952. ~~194~~

Johs. Nysæther
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 19/7 1952

J. Dahm (p.)
bygningssjef.

Godkjent H. Nilsen

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 51, Ole Irgensvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/4. 1949 fra ~~hr~~ fru Kirsten Sætveit approberte byggeforetagende:

En 2-etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller elektr.	komf.	1 kamin ~~ovner~~	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg. elektr.	"	1 kamin	5te „	—	—
2den „ elektr.	"	1 kamin	6te „	—	—
~~5dje~~ „ Loft: elektr. klekoker		Dessuten bad og vannklosetter			

(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 17. juli 1952. ~~1941~~

Johs Nyseth
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 19/7 1952

J. Oram (s)
bygningssjef.

Mottatt: J. Nilsen

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 53, Ole Irgensvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/4. 1949

fra hr. Peder Bøe approberte byggeforetagende:

En 2-etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	elektr.	komf.	1 kamin	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.	elektr.	"	1 kamin	–	5te „	–	–
2den „	elektr.	"	1 kamin	–	6te „	–	–
~~3dje~~	„Loft: elektr.	klekoker	–		Dessuten bad og vannklosetter.		

(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 17. juli 1952.

Johs. Myrethen

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 19/7 1952

F. Dorum (s)

bygningssjef.

Mottatt. [illegible]

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 55, Ole Irgensvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/4. 1949 fra ~~Hr.~~ fru Dagmar Gabrielsen approberte byggeforetagende:

En 2-etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	elektr. komf.	1	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.	elektr. "	—	1 kamin	5te „		—	—
2den „	elektr. "	—	1 kamin	6te „		—	—
~~3dje~~ „	Loft: elektr. klekoker	—		Dessuten	bad og vannklosetter.		

(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 17. juli 1952. ~~1941~~

Joh. Myrathen
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 19/7 1952

S. Doran (o)
bygningssjef.

Mottatt: F. Nilsen

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

Fra

Feiervesenet.

612

ATTEST.

BERGEN BRANNVESEN 2752

MOTTATT 15 NOV 1952 BYGNINGSINSPEKT

I eiendommen nr. Ole Irgensvei 49 – 55

er der 4 piper ferdig til besiktigelse

Bergen den 27. juni 1952.

Bygningsinspektøren Søndre Distrikt

Ovenstående piper besiktiget den 16/6 og funnet å være i orden.

Bergens Feiervesen den 12/11 – 1952

J. Wickmann

Inngått i regnsk. 13/11-52 In B.

Skjema 17. Brandvesenet.

BYGNINGSCHEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTATT
BYGNINGSINSPEKT

BERGEN HELSERÅD
1 JUL. 1952 1660

Til helserådets ordfører.

v/ ark. O. Halvorsen

Herved meddeles at den av hr. B. Evensen og H. Nilsen under 19/4. 1949.

anmeldte 2-etasjes murbygninger på Ole Irgensvei 49 -55

er ferdig til innflytning.

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

Bergen den 27. juni 1952.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Ole Irgensvei nr. 49 - 55 er undersøkt.

Der kan gies tillatelse til innflytning.

Bergens helseråd den 5/7 1952.

ordfører.

1000. 4-36. J.D.B A/S

Nabolagsprofil

Ole Irgens' vei 49 - Nabolaget Starefossen/Nystuen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Starefossbakken Linje 11	2 min 0.2 km
Fløen Linje 2	21 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	23 min 2 km
Bradbenken kai Linje BEF	7 min 3.1 km

Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 3.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 3.6 km
Danielsen Intensivgymnas	22 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

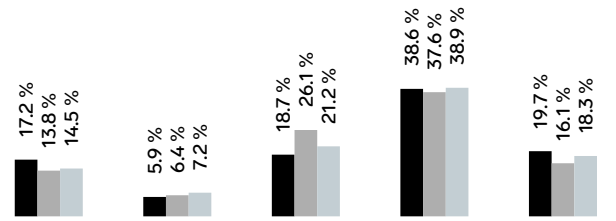
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Starefossen/Nystuen	1 057	485
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellsiden barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Starefossen barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 0.5 km
Skansemyren barnehage (0-4 år) 53 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	15 min 1.2 km
Rema 1000 Marken	22 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

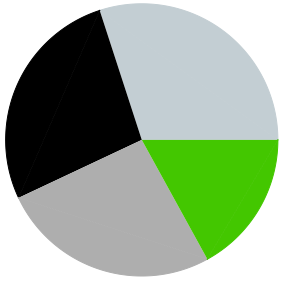
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Starefossen nærmiljøanlegg Ballspill, basket	6 min 0.5 km
Skansemyren idrettsplass Ballspill, friidrett, sandvolleyball	6 min 0.5 km
Sammen Årstad	21 min
MOVA Sandviken	5 min

Boligmasse



- 27% enebolig
- 26% rekkehus
- 30% blokk
- 17% annet

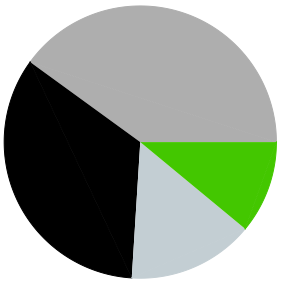
«Fantastisk utsikt, beliggenhet, nærhet til sentrum og skog og mark!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

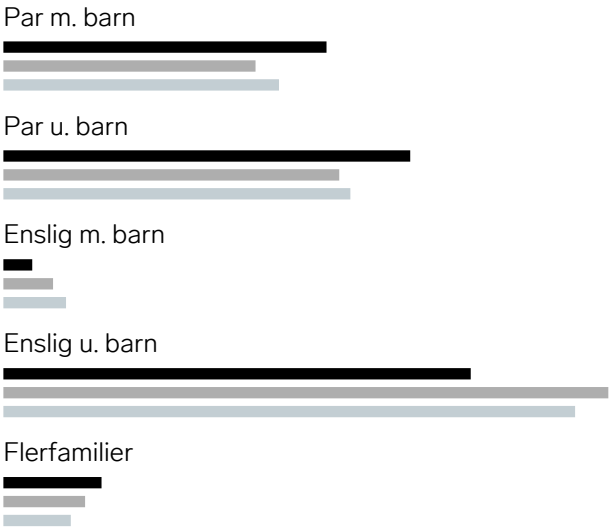
Galleriet	6 min
Sjukehusapoteket Haraldsplass	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

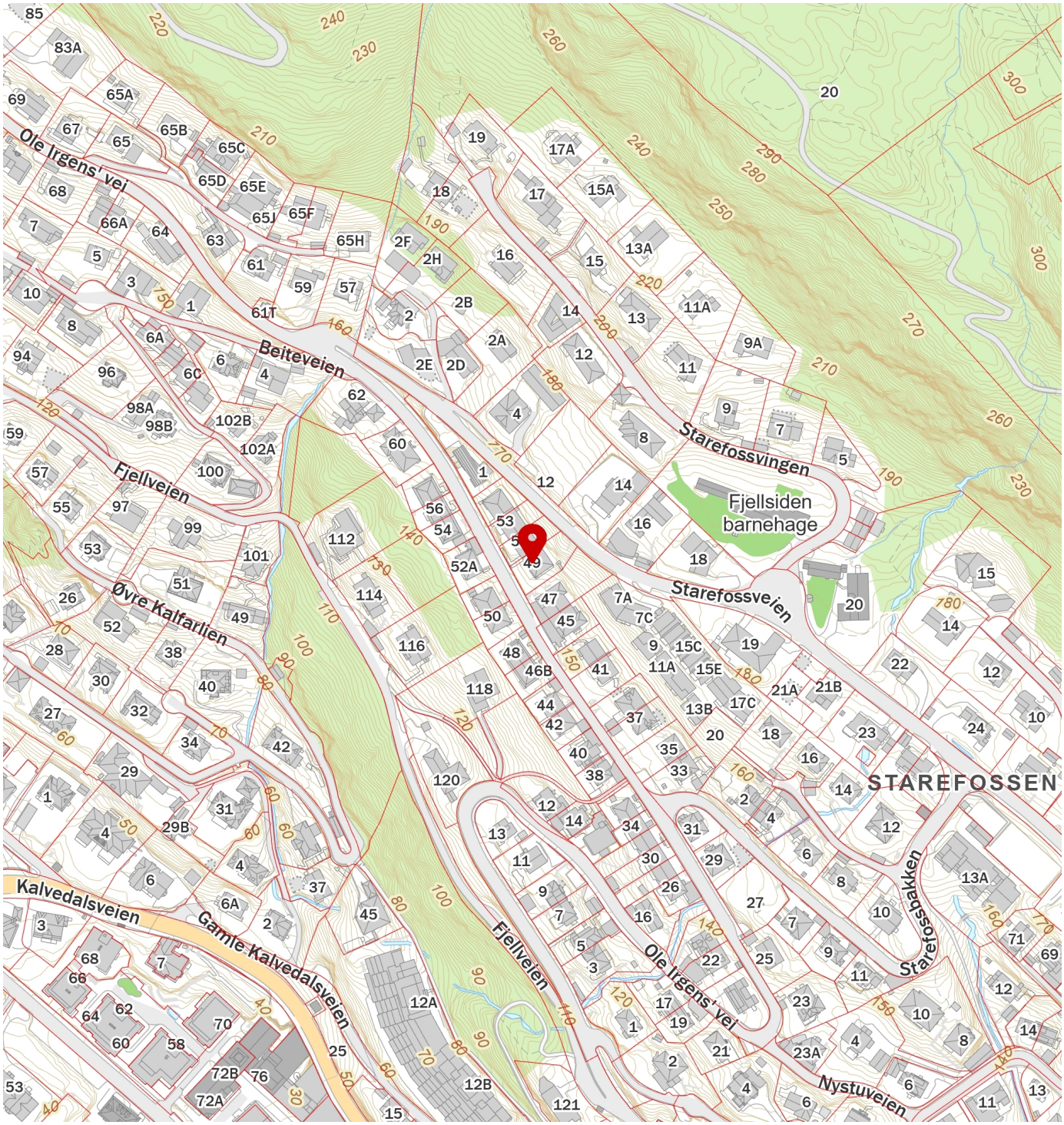


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1068/0/0
Utlistet 05. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261144505	Grunneiendom	0	Ja	494,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10280000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI, REGULERING AV BREDDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.02.1948		3,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	57,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	200111481
8810000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 119, FJELLVEIEN 25 X, LUNGEGÅRDEN	3	190830090
61100000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1391, STAREFOSSVINGEN 14	3	200909303

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1031	139302184-4	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.03.2024	202310014
166/1058	139302559-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	03.03.2026	202517449
166/1058	301585159	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	03.03.2026	202517449

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1068
Dato: 05.08.2026 Adresse: Ole Irgens' vei 49

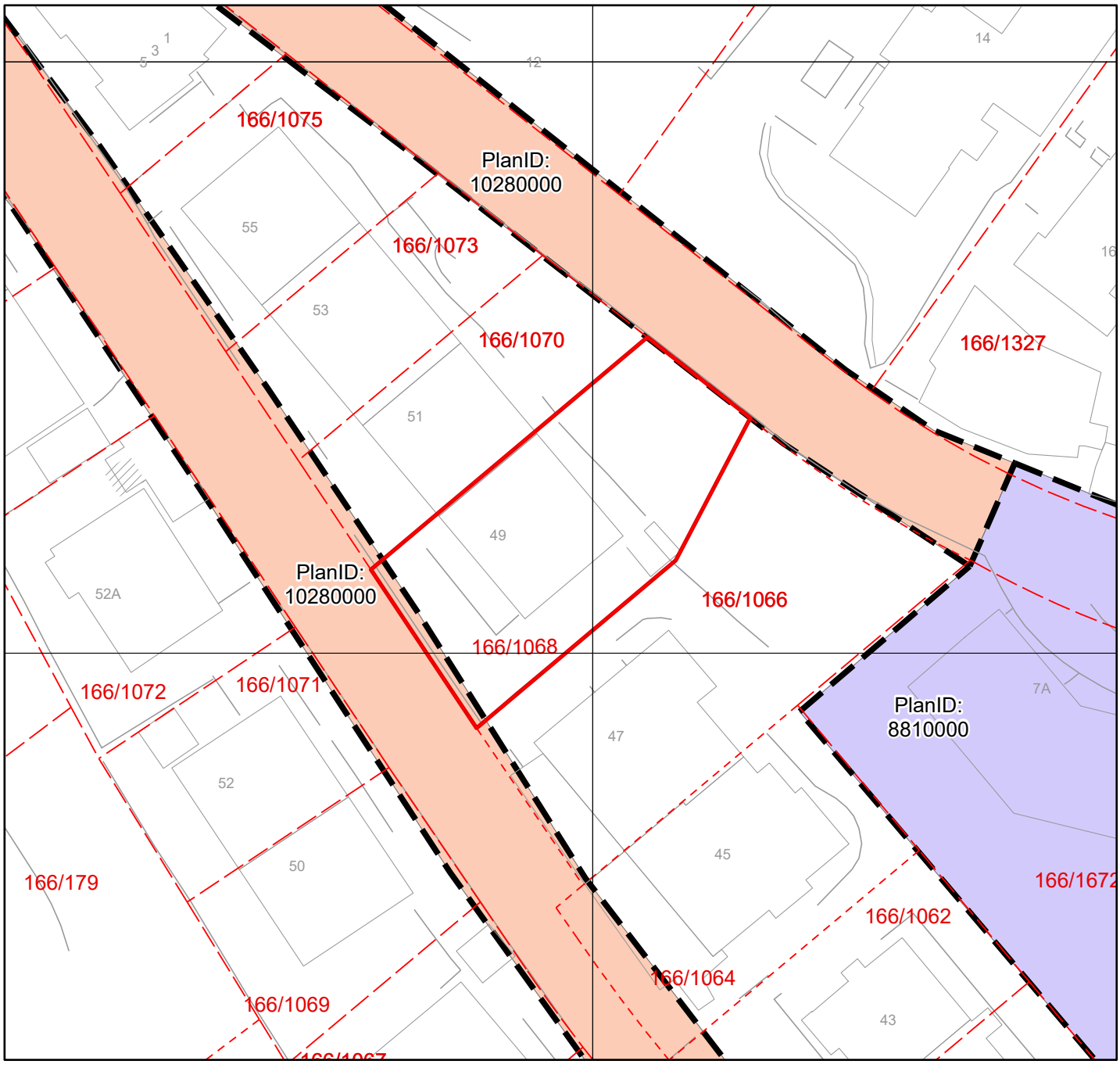
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10280000

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

Eiendomsflate



Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

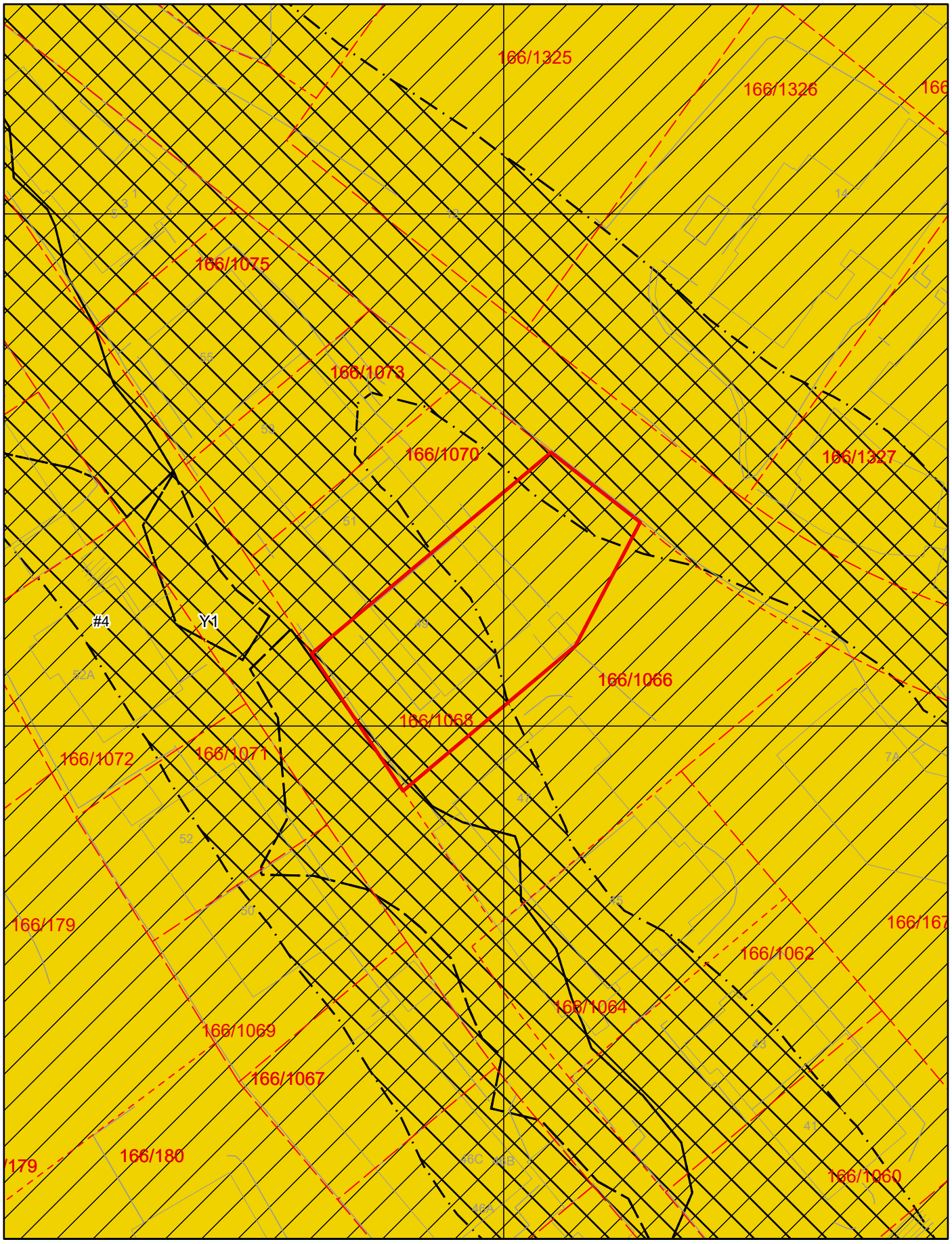
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 05.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1068
Adresse: Ole Irgens' vei 49

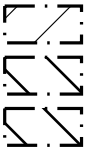
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

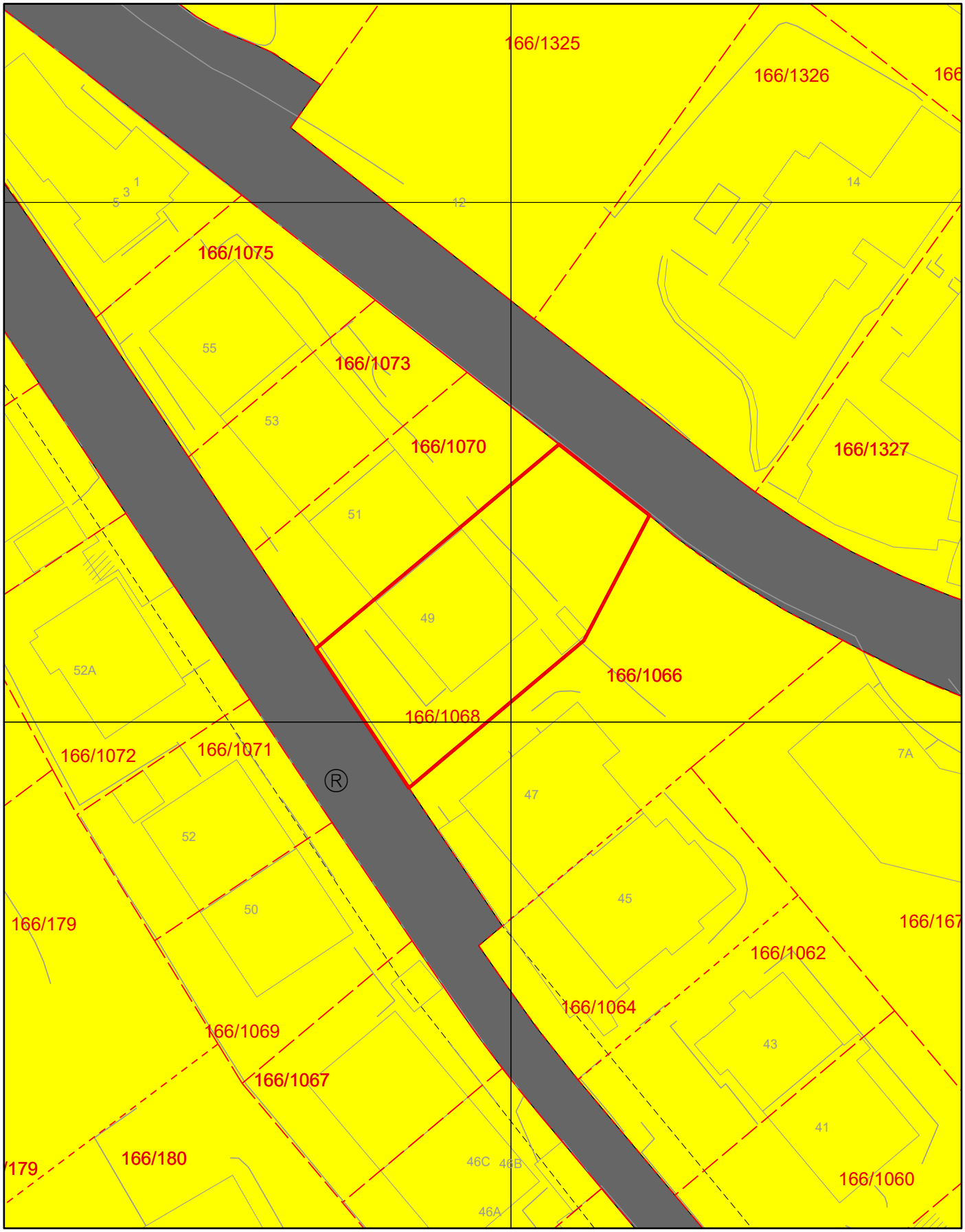
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 05.08.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1068
Adresse: Ole Irgens' vei 49

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Vegareal (N)

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 8/9. 1949 satte betingelser
BERGEN DEN 17 sept. 1949
ATTESTERES

BERGENS VAND- OG KLOAKVESEN
J.NR 0602 /49

Ole Halvorsen
ARKITEKT
M. N. A. L.

MOTTATT
22 APR 1949
BYGNINGSINSPEKT

Oppm. sjefens J. nr.
H89 / 1949.

PLAN AV LOFT

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE

PLAN AV KJELLER

SNITT

LOFTSTRAPP OG ENTRE 2 ETASJE

OLE IRGENS VEI

NR. 49·51·53·55

PLANER OG SNITT MÅL: 1:100

OLE IRGENS VEI NR. 49·51·53·55

FASADER MÅL 1:100

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 8/2 1949 satte betingelser
BERGEN DEN 17 Januar 1949
ATTESTERES

Ole Halvorsen
ARKITEKT
M. N. A. L.

MOTTATT
22 APR 15-9
BYGNINGSINSPEKT

Oppm. sjefens J. nr.
H29 | 1949

BERGENS
G.NR 0602 /49
VANN- OG KLOA

FASADE MOT NORD-ØST

FASADE MOT NORD-VEST

FASADE MOT SYD-VEST

FASADE MOT SYD-ØST

BERGEN, MARS 1949
OLE HALVORSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Kommunens Statiker
og Konsulent i Jernbetong

Jnr. 250/51.

Herr Kommunens Statiker,

h e r.

Ad : Ole Irgensvei 49 - 55,

Vedlagt oversendes statiske beregninger for balkonger i rubriserte eiendom.

Bergen, 6. august 1951.

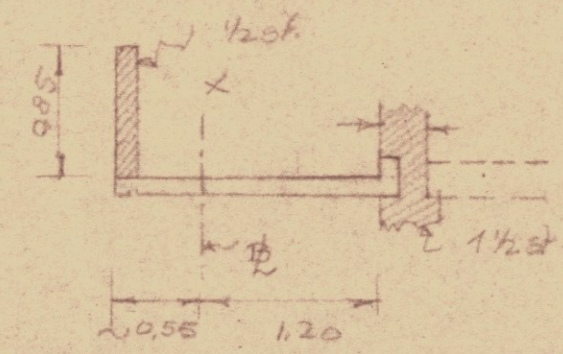
for Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

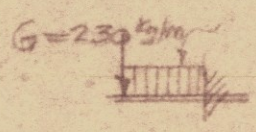
Alfred Trengereid
Ingeniør N. T. H.

Statiske beregninger vedr.: Ole Irgensvei 19-55

Balkonger

Kommunens Statiker og Konsulent i Jernbetong Jnr. 250/57.



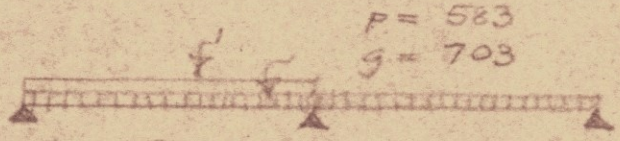


Brystning = (230+40) 0,85 = 230 kg/m
g = 0,13 2400 + 38 = 350 kg/m²
Mx = -(230 · 0,55 + ½ · 0,55² · 750)
= -241 kgm. ✓

Valgt:
Fa = 8Φ8 pr. l.m.

Opplagerreaksjon =
230 + 750 · 0,55 = 643 kg/m
Belastningsbredde = 1,20 m.

$p_1 = \frac{220}{1,20} = 183$ kg/m²
Nyttelast p = 183 + 400 = 583 kg/m²
Egenvekt g = 353 + 350 = 703
$g_1 = \frac{423}{1,20} = 353$ kg/m²
g = 1286 kg/m² ✓



M₁ = (0,070 · 703 + 0,096 · 583) · 3,50² = 1290 kgm.
Mb = - 0,125 · 1286 · 3,50² = - 1970 "
h₀ = 0,301 √1290 = 10,8 cm
Valgt h = 13 cm. ✓
Fa = 1,072 · 10,8 = 11,6 cm² = 9Φ13 pr. l.m.
Mb: dobbelt armert.
Mb' = - 1820 kgm. (Kant 1st. mur.) h₀ = 11,3 cm.
Mo = $\left(\frac{11,3}{0,301}\right)^2$ = 1410 kgm. ΔM = 410 kgm.
Fa = 1,072 · 11,3 + $\frac{41000}{(11,3-3)1200}$ = 15,7 cm²
Valgt: 4½Φ13 + 5Φ16 pr. l.m. ✓
Fa' = $\frac{41000}{9,6 \cdot 60 \cdot 20 \cdot 0,75 \cdot \frac{3,1}{4,8}}$ = $\frac{41000}{5670}$ = 7,1 cm²
Valgt: 5½Φ13 pr. l.m.

Bergen 23. 7. 1957

ALFRED TRENGEREID
Ingeniør N. T. H.
BERGEN

MOTTATT 6 AUG. 1951 BYGNINGSINSPEKT

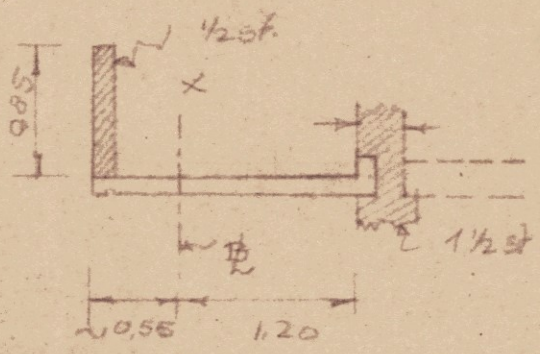
Alfred Trengereid
Ingeniør N. T. H.

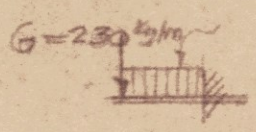
Statiske beregninger vedr. Ole Irgensvei 19-55

Kommunens Statiker og Konsulent i Jernbetong

Jnr. 250/51.

Balkonger





Brystning = (230+40) 0,85 = 230 kg/m

$g = 0{,}13 \cdot 2400 + 38 = 350$ kg/m²

$M_x = -(230 \cdot 0{,}55 + \tfrac{1}{2} \cdot 0{,}55^2 \cdot 750)$

$= -241$ kgm.

Valgt:

Fa = 8 Φ 8 pr. l.m.

Opplagerreaksjon =

$230 + 750 \cdot 0{,}55 = 643$ kg/m

Belastningsbredde = 1,20 m.

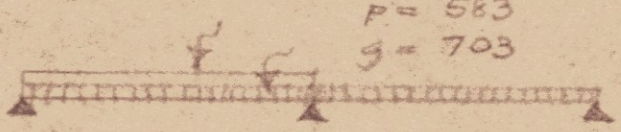
$p_1 = \frac{220}{1{,}20} = 183$ kg/m²

Nyttelast $p = 183 + 400 = 583$ kg/m²

Egenvekt $g = 353 + 350 = 703$

$g_1 = \frac{423}{1{,}20} = 353$ kg/m²

$g = 1286$ kg/m²



$M_1 = (0{,}070 \cdot 703 + 0{,}096 \cdot 583)\, 3{,}50^2 = 1290$ kgm.

$M_b = -0{,}125 \cdot 1286 \cdot 3{,}50^2 = -1970$ "

$h_o = 0{,}301 \sqrt{1290} = 10{,}8$ cm

Valgt h = 13 cm

Fa = 1,072 · 10,8 = 11,6 cm² = 9 Φ 13 pr. l.m.

Mb: dobbelt armert.

Mb' = − 1820 kgm. (kant 1 st. mur.) $h_o = 11{,}3$ cm

$M_o = \left(\frac{11{,}3}{0{,}301}\right)^2 = 1410$ kgm. $\Delta M = 410$ kgm.

$Fa = 1{,}072 \cdot 11{,}3 + \frac{41000}{(11{,}3-4{,}7) 1265} = 15{,}7$ cm²

Valgt: 4½ Φ 13 + 5 Φ 16 pr. l.m.

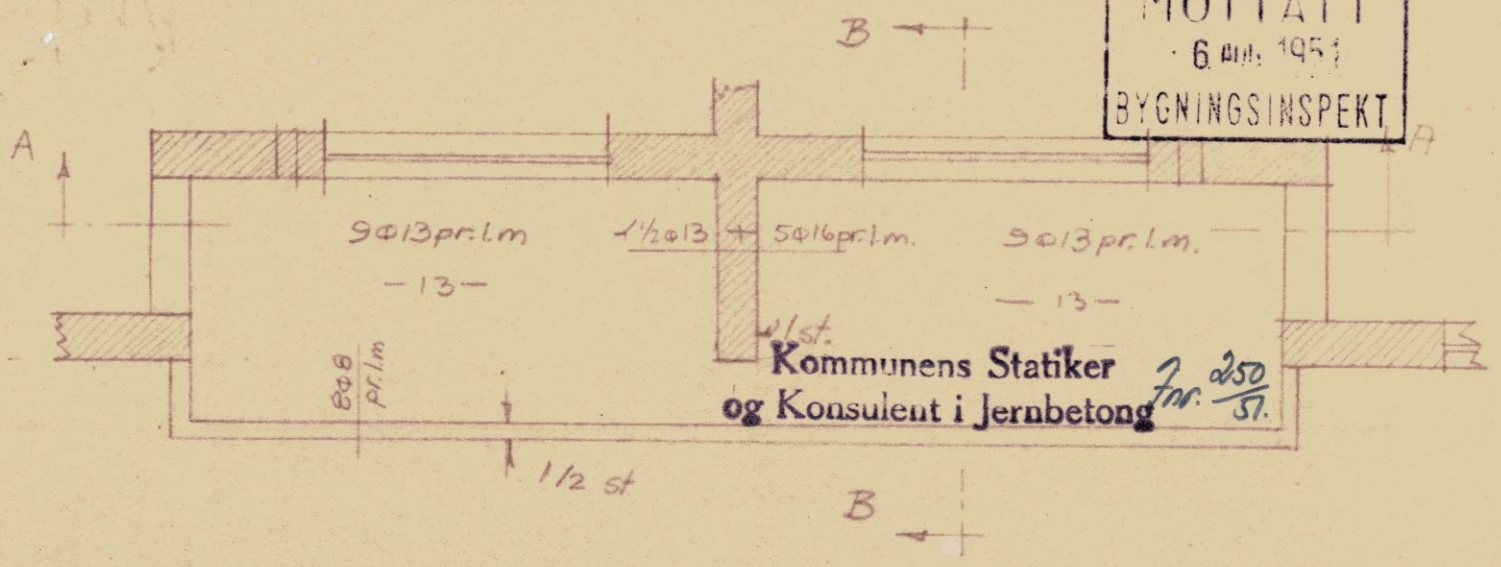
$Fa' = \frac{41000}{9{,}6 \cdot 60 \cdot 20 \cdot 0{,}75 \cdot \frac{3{,}1}{4{,}8}} = \frac{41000}{5670} = 7{,}4$ cm²

Valgt: 5 ½ Φ 13 pr. l.m.

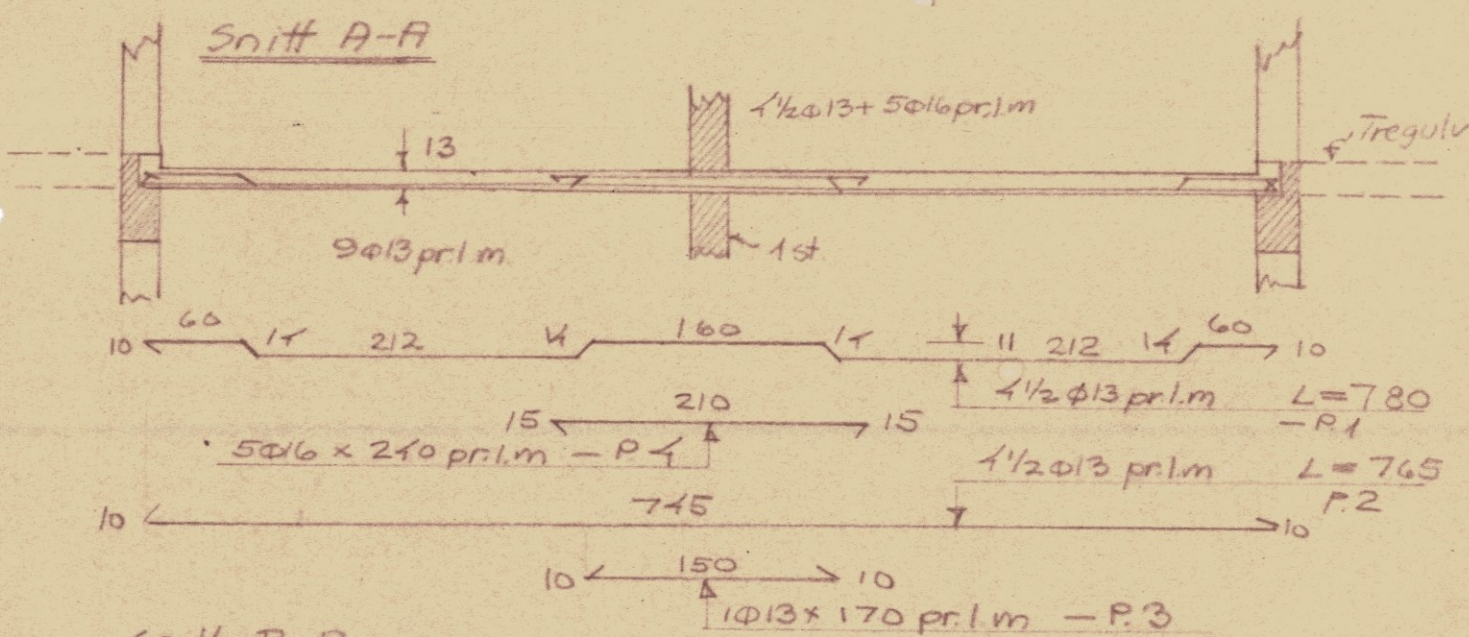
Bergen 23. 7. 1951

ALFRED TRENGEREID
Ingeniør N.T.H.
BERGEN

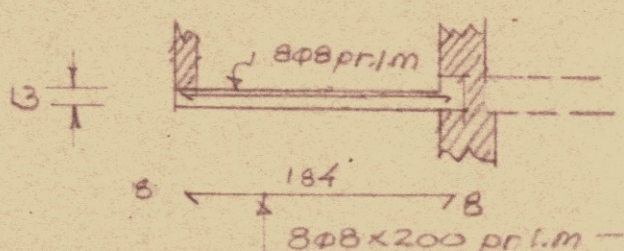
MOTTATT
6 AUG. 1951
BYGNINGSINSPEKT



Kommunens Statiker
og Konsulent i Jernbetong
Jnr. 250/51.



Snitt B-B



Fordl.arm = 5Φ8 pr.l.m – P.6

M = 1:50

Ole Irgensvei 19-55

Balkonger.

Bergen 23.7.1951

ALFRED TRENGEREID
Ingeniør N.T.H.
BERGEN

Tilstandsrapport

Ole Irgens' vei 49, 5019 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 1068, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2745 **Eiendomsverdi ref nr:** LG6823

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolighus - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Ny taktekking i 2024/2025. Arbeidet ble utført av Taktekker Frantzen AS. Renner, nedløp og beslag ble skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking i 2024/2025. Det er montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påført på innside og påmontert platekledning.

Rehabilitering av riss og skader i østre yttermurvegg i 2025. Arbeidet ble utført av Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien. Rehabiltering av riss og skader i søre yttermurvegg i 2026. Arbeidet ble utført av Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien. Maling av søre yttervegg 2026 og maling av østre yttervegg i 2026.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer, enkle glass i trekarmer.
Felles ytterdører: Teak dørblad med felt av cotswoldglass. Hovedytterdør er malt på utside.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Balkongdør: Malt tredør med felt av blyinnfattet glass.

To vinduer på kjøkken ble skiftet i 2020. Stuevindu i front ble skiftet i 2024. Soveromsvinduer ble skiftet i 2022. Ny utvendig persienne foran stuevindu i 2026. Arbeidet ble utført av Markisemannen. To bodvinduer i u-etg er av eldre årgang. Ytterdør i leiligheten ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Felles hovedytterdør ble skiftet i 1999 og ytterdør v/endevegg i u-etg ble skiftet i 1989. Balkongdør ble skiftet på 1970/1980-tallet. Det ble oppdaget lokal råte i nedre del av balkongdør på befaringsdagen. Eier har skiftet råteskadet trevirke. Døren bør skiftes i sin helhet om det oppstår mer råte/slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, malt vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv + gulvlister i entre, gang og stue i 2026. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS.
- Endring av bue til firkantet åpning i gang i 2026. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS.
- Diverse malingsarbeid er utført i 2026.

Annet:
- Innebygd nisje i entre.
- Innebygd nisje/skap og klesoppheng i gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire (av nyere årgang). Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/kjøkken.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør som ble skiftet i 2020.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2020 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Bad & VVS AS. Firmaet er konkurs.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2020.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn/micro (kombiovn).
- Kjøleskap/frys.

- Vinskap (ukjent produsent).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er montert Quooker vannkran på kjøkkenet.

Quooker vannkran:
Det er montert Quooker vannkran m/kokefunksjon med varmtvannstank. Med varmt og kokende vann fra kran gir Quooker nye muligheter. Til kaffe, te, matlaging og rengjøring. En enkel og sikker løsning til det moderne kjøkken som sparer tid, vann og strøm. For mer info: https://quooker.no/

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Høiax. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Hovedstoppekran i u-etg. Vannforsyningsrør av kobber til

Beskrivelse av eiendommen

kjøkken, samt hovedinntak av kobber.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank i ekstern bod i u-etg. Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2014. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system på bad i 2020. Kobberrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverommene, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i gang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i november 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2024.
Montert av Åsane Servicesenter AS.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i bolighus

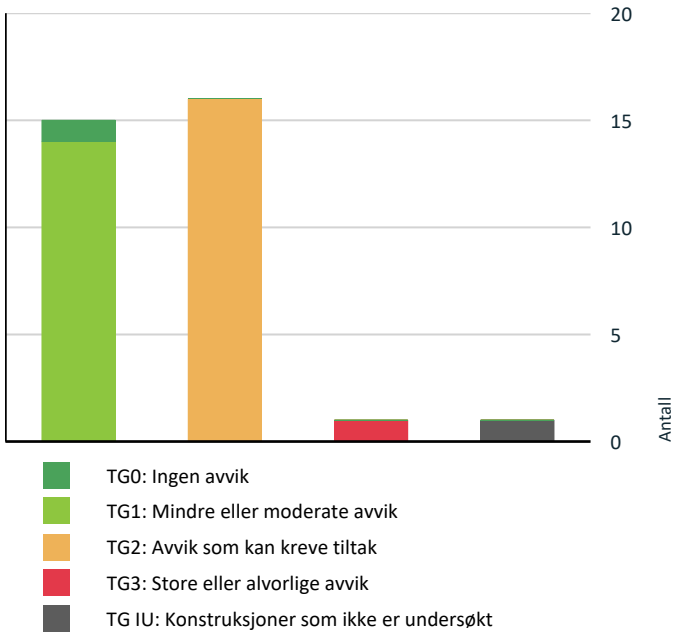
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Bad er utvidet ihht. opprinnelig størrelse og vegg mellom stue - kjøkken er fjernet. Endring av rominndeling innenfor eksisterende bolig er som hovedregel ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, så lenge tiltaket ikke medfører bruksendring. Dette gjelder forutsatt at arealet fortsatt benyttes til samme formål, og at det ikke skjer omgjøring fra bod-/tilleggsareal til boligformål eller oppholdsrom. Tiltaket må videre utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

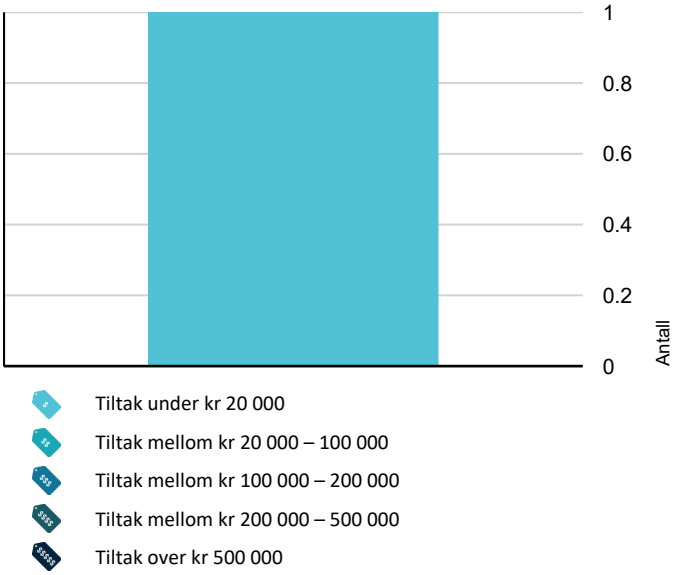
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bolighus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Bodvinduer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Eldre overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre kobberrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (3,6 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (3,6 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier sier at sikringene løses ut v/bruk av stekeovn og microbølgeovn. Konsekvens: Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGHUS



Byggeår
1952

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
4 roms eierleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0101.
Vestvendt balkong på 5,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Balkongen er overbygd.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking i 2024/2025. Arbeidet ble utført av Taktekker Frantzen AS.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Forventet brukstid:
Skiferstein har en normal en brukstid på 50 til 80 år.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag ble skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking i 2024/2025. Det er montert snøfangere på taket.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.



Pipe utvendig. Tetting rundt pipe er et særlig utsatt og kritisk punkt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Montering av pipebeslag bør vurderes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Tilstandsrapport

• Det er registrert noen skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen, noe som vurderes som normalt sett opp mot bygningens alder og byggeår. Forholdet gir ingen umiddelbar konsekvens.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det er synlig mitdryss noen steder i takkonstruksjonen. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på loft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

• Vedr. mitdryss: Ved tegn til aktivt angrep bør skadet treverk vurderes og eventuelt behandles eller utbedres. Skadefirma bør kontaktes for nærmere undersøkelser.

• Det anbefales jevnlig visuell kontroll og videre oppfølging dersom skjevheter/nedbøyninger utvikler seg eller det oppstår tegn til økt belastning eller fuktskjolder.

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:
Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.
Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.
Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnsig.
Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.


Mitdryss på koffertloft.


Mitdryss på koffertloft.


Mitdryss på koffertloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside og påmontert platekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Rehabilitering av riss og skader i østre yttermurvegg i 2025. Arbeidet ble utført av Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien.
Rehabiltering av riss og skader i søre yttermurvegg i 2026. Arbeidet ble utført av Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien.
Maling av søre yttervegg 2026 og maling av østre yttervegg i 2026.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolerglass i hvite trekarmer.

To vinduer på kjøkken ble skiftet i 2020. Stuevindu i front ble skiftet i 2024. Soveromsvinduer ble skiftet i 2022. Ny utvendig persienne foran stuevindu i 2026. Arbeidet ble utført av Markisemannen.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.
Vindu på hovedsoverom har tregt håndtak og bør smøres, ev. utbedres.

TG 3 Bodvinduer

Beskrivelse

Enkle glass i trekarmer.

To bodvinduer i u-etg er av eldre årgang.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte i karmer på bodvinduer i u-etg.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av to bodvinduer i u-etg.

• Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bodvinduer fremstår i dårlig forfatning.



Bodvinduer fremstår i dårlig forfatning.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Felles ytterdører: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Hovedytterdør er malt på utside.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Balkongdør: Malt tredør med felt av blyinnfattet glass.

Ytterdør i leiligheten ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Felles hovedytterdør ble skiftet i 1999 og ytterdør v/endevegg i u-etg ble skiftet i 1989. Balkongdør ble skiftet på 1970/1980-tallet. Det ble oppdaget lokal råte i nedre del av balkongdør på befaringsdagen. Eier har skiftet råteskadet trevirke. Døren bør skiftes i sin helhet om det oppstår mer råte/slitasje.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Felles ytterdører bærer preg av elde/slitasje. Balkongdør bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

• Ytterdør i leiligheten er ikke en brann/lyddør.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

• Det anbefales å montere balkongdør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

• Ytterdør i leiligheten bør skiftes til en brann/lyddør, spesielt hvis det skal etableres brannskille.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt balkong på 5,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i betong og belagt med terrassebord.
Rekkverk i murkonstruksjoner, pusset og malt. Stålprofiler i øvre del på deler av rekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,77 m - 0,98 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Det er tokomponent maling under terrassebord/tremmer.

Rehabiltering av riss og skader på balkong i 2026. Arbeidet ble utført av Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien.

Vurdering av avvik:
• Balkongen har ikke etablert tett sjikt/membran på gulvet, kun overflatebehandling med tokomponent maling. Dette medfører økt risiko for fuktgjennomtrenging og skader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere godkjent membran/tettesjikt ved neste rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til lekkasjer, fuktskader eller avskalling.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.


Balkong med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, malt vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv + gulvlister i entre, gang og stue i 2026. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS.
- Endring av bue til firkantet åpning i gang i 2026. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS.
- Diverse malingsarbeid er utført i 2026.

Annet:
- Innebygd nisje i entre.
- Innebygd nisje/skap og klesoppheng i gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Eldre overflater

Beskrivelse

Gulv: Malt vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Vurdering av avvik:
• Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes hvis man ønsker dagens standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

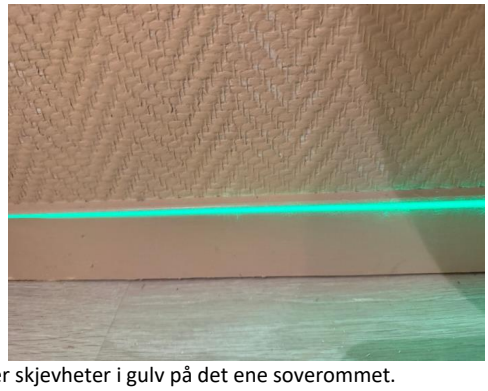
Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet.

⚠ Radon

Beskrivelse
Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire (av nyere årgang). Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er sameiets felles ansvar.

Til informasjon:
Pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av grunnmuren i u-etg ligger mot tilfylte masser.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påført kjellervegg i u-etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å la grunnmur i u-etg være synlig på innside slik den er pr. i dag. Påførte vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

• Boder i u-etg i eldre bygninger er fuktutsatt og de er derfor normalt sett ikke egnet til oppbevaring av fukt ømfintlige gjenstander som klær, tekstiler o.l.



Saltutslag på innside av grunnmur i bod.



Forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur i bod.



Forhøyede fuktverdier i betonggulv i bod.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, malte profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/kjøkken.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør som ble skiftet i 2020.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Badedør har noe svelling i nedre del. Badedør tar litt i karm.

• Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i flere dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dagens tilstand. Badedør bør justeres litt, om mulig.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter mit i takkonstruksjon. Se under takkonstruksjon for nærmere informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1-ETG > BAD (3,6 M²)

Generell

Beskrivelse
Bad. Areal: 3,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2020 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Bad & VVS AS. Firmaet er konkurs.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 18 mm lokalt fall til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/oppgradering. Klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Vurdering av avvik:

• Klemring klemmer ikke tilstrekkelig rundt hele sluket. Det er glip mellom klemring - sluk noen steder.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert avvik ved klemringens montering mot sluket. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrenging ved vannbelastning dersom tetningen ikke fungerer som forutsatt. Tidligere takstmann vurderte forholdet til TG 3 i 2024. Ved dagens vurdering legges det imidlertid vekt på at badet har vært i bruk siden 2020 uten kjente lekkasjer, fuktskader eller andre følgeskader som kan relateres til det aktuelle avviket. Forholdet anses derfor ikke som kritisk eller akutt, og det vurderes ikke å være behov for umiddelbar utbedring. Avviket representerer likevel en svakhet ved utførelsen og kan medføre økt risiko over tid. På denne bakgrunn settes tilstandsgrad TG 2, og det anbefales at forholdet utbedres ved korrekt montering eller utskifting av klemring for å sikre en tett og varig forbindelse mot sluket.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (3,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom. Ingen tegn til fukt/aktiv lekkasje.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (38,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2020.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn/micro (kombiovn).
- Kjøleskap/frys.

- Vinskap (ukjent produsent).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er montert Quooker vannkran på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Quooker vannkran:
Det er montert Quooker vannkran m/kokefunksjon med varmtvannstank. Med varmt og kokende vann fra kran gir Quooker nye muligheter. Til kaffe, te, matlaging og rengjøring. En enkel og sikker løsning til det moderne kjøkken som sparer tid, vann og strøm. For mer info: https://quooker.no/

Mrk.
Det bør monteres Aquastop på kjøkkenet ettersom varmtvannstank er montert.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og quooker varmtvannstank under vask.



Slitasje/svelling i nedre del av skapfronter. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (38,2 M²)

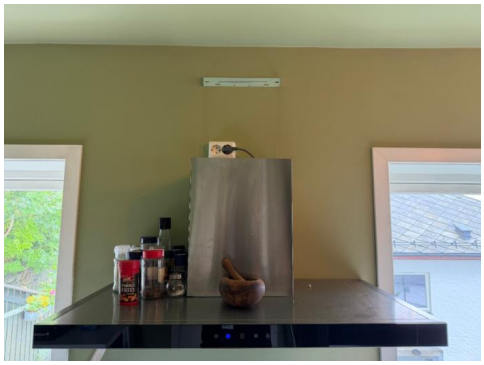
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål. Fra 2020. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger til bad

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Høiax. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Hovedstoppekran i u-etg.

Nytt rør i rør system på bad i 2020.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Eldre kobberrør

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber til kjøkken, samt hovedinntak av kobber.

Kobberrør er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av eldre kobberrør for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Felles hovedstoppekran i u-etg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrørene/hovedstamme er av eldre årgang.

Tilstandgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverommene, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

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

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2024. Montert av Åsane Servicesenter AS.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i ekstern bod i u-etg. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2014. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannstank i ekstern bod i u-etg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
15 ampere. 2 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i november 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:

• Eier sier at sikringene løses ut v/bruk av stekeovn og microbølgeovn. Konsekvens: Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.



Sikringsskap i gang.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrifter. For eldre bygninger er det normalt at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, forutsatt at bygget er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk. Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombygginger eller rehabiliteringsarbeider.

• Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler ved en brannhendelse. For å redusere risikoen anbefales det å sikre fungerende og seriekoblede røykvarslere, eventuelt etablere felles brannalarmanlegg der dette er hensiktsmessig, samt opprettholde gode rutiner for brannforebygging og varsling.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn.

Grunnmur i plasstøpt betong (spare steinsmur).

Vurdering av avvik:

• Noen riss/sprekker observert i u-etg, bl.a. i betonggulv i bod.

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Bygningen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Eier sier at sikringene løses ut v/bruk av stekeovn og microbølgeovn. Konsekvens: Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrifter. For eldre bygninger er det normalt at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, forutsatt at bygget er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk. Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombygginger eller rehabiliteringsarbeider.

• Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler ved en brannhendelse. For å redusere risikoen anbefales det å sikre fungerende og seriekoblede røykvarslere, eventuelt etablere felles brannalarmanlegg der dette er hensiktsmessig, samt opprettholde gode rutiner for brannforebygging og varsling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

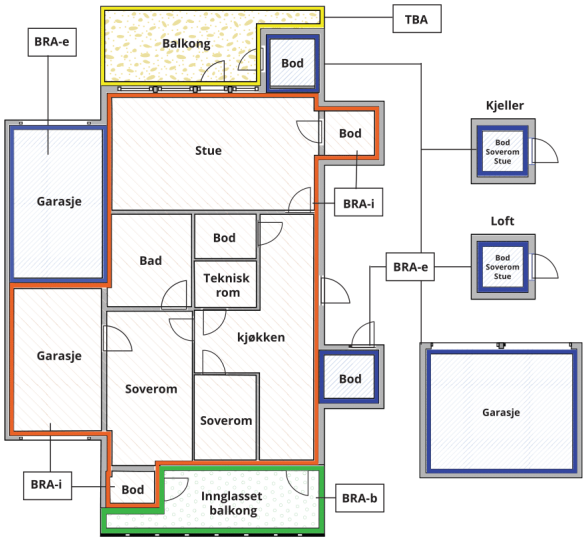
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bolighus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		9		9	
1-etg	84			84	5
Loft-etg					
SUM	**84**	**9**			**5**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (5 m²), ekstern bod 2 (4,3 m²)	
1-etg	Entré (6,5 m²), gang (5,4 m²), bad (3,6 m²), soverom (13,3 m²), soverom 2 (6,8 m²), soverom 3 (6,3 m²), stue/kjøkken (38,2 m²)		
Loft-etg		Ekstern bod (ikke målbar pga takhøyde)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,43 m - 2,44 m.

Eksterne boder.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg på 4,3 m² og 5 m² og en bod i loft-etg. Bod i loft-etg er ikke målbar pga takhøyde, gulvareal: 13,2 m². Eksterne boder er inkludert i BRA-e.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Bad er utvidet ihht. opprinnelig størrelse og vegg mellom stue - kjøkken er fjernet. Endring av rominndeling innenfor eksisterende bolig er som hovedregel ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, så lenge tiltaket ikke medfører bruksendring. Dette gjelder forutsatt at arealet fortsatt benyttes til samme formål, og at det ikke skjer omgjøring fra bod -/tilleggsareal til boligformål eller oppholdsrom. Tiltaket må videre utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Skifte av skifertak 2024/2025: Taktekker Frantzen AS

Skifte av stuevindu 2024: Zac Bygg AS

Ny varmepumpe 2024: Åsane Servicesenter

Rehabiltering av riss og skader i søre yttermurvegg og balkonger 2026: Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien

Rehabilitering av riss og skader i austre yttermurvegg: 2025: Camelot Hage og Anlegg Piotr Stepien

Maling av søre yttervegg 2026

Maling av Aastre yttervegg 2025

Ny utvendig persienne stuevindu juli 2026: Markisemannen

Nye golv stove og gang med gulv og dørlister, samt endring av bue til firkantopning i gang, alt juli 2026: Sotra Bygg AS

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1068	0	2	494.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ole Irgens' vei 49

Hjemmelshaver
Sigmund Arild Vereide

Kommentar

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ole Irgens vei 49	Internt i sameiet	989493841

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fjellsiden.
Fra leiligheten er det utsikt over Bergensdalen, Bergen sentrum, Sandsli, Nordås, Fana,
Byfjorden, Store Lungegårdsvannet, Askøy, Damsgårdsfjellet, Løvstakken og Nattlandsfjellet mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og bolighus.

Gang og sykkelavstand til Bergen Sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla Isdalen, Fløien, Fjellveien og Ulriken mm.
Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen,
Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området samt skoler som Årstad Videregående
Skole, Høgskolen på vestlandet, Amalie Skrams Videregående skole, Bergen Katedralskole, Metis
Videregående skole, St. Paul Skole, Bergen Private Gymnas, Christi Krybbe skole og UIB mm i Bergen sentrum.
Kort avstand til Skansemyren idrettsanlegg med lekepark, trampoliner og utendørs treningsapparater.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15590000). Formål: Bolig.
Planid: 15590000.
Saksnr: 1997/3283, 2020/4102.
Planens navn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 194,6 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Felles terrasse på 11 m² i bakre del av eiendommen.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 24/61.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1943/4292-1/106 29.09.1943 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 1068
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/6862-1/106 25.07.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 1068
Bestemmelse om felles vegg
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Ole Irgens' vei 49 består av til sammen 3 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskerom i loft-etg (eldre/opprinnelig våtrom).
Styreleder i sameiet: Hallstein Kvam Oma.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 989 493 841.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Ole Irgens vei 49.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 26. oktober 2006.
Stiftelsesdato: 10. mai 1996.
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Besvart pr. tlf	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Info fra sameiet/styreleder		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET OLE IRGENS VEI 49
GNR. 166 BNR. 1068

§ 1: SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er ”Sameiet Ole Irgens vei 49”, Gnr. 166, Bnr. 1068.

§ 2: SAMEIEANDELER.

Sameiet er ved begjær datert 10.05.1996 delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 61/61, fordelt på de enkelte seksjoner som følgende:

Seksjonsnummer	***Etasje***	***Eierbrøk***
1	1	13
2	2	24
3	3	24

§ 3: RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne.

§ 4: FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenhetene i sameiet består av en leilighet til boligformål.

Areal i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal (for eksempel boder og hage). Sameiet har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Fellesarealet mellom gangveien som fører opp til 2. og 3. etasje og kjellerleiligheten vert disponert av eier av kjellerleiligheten, men er fremdeles en del av felleseiet. Brøkfordelingen i paragraf 2 i vedtektene vert således ikke endret.

Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameiere urimelige eller unødvendige ulemper eller skader.

Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet. Unntak kan gis av styret.

§ 5: ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

§ 6: FELLESUTGIFTER

Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Annen fordeling kan vedtas, for eksempel etter nytte. Slikt vedtak krever samtykke fra den sameier som vil få økt andel.

Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier månedlig et beløp fastsatt av sameiemøtet eller av styret.

Til avsetning for dekning av fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal likeledes betales månedlig et beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret, dersom sameiemøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 7: SIKKERHET FOR SAMEIERNE

Hver av sameierne har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

§ 8: VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Den enkeltes bruksenhet med eventuelle tilleggsareal skal vedlikeholdes forsvarlig av den bruksberettigete sameier.

Videre skal den enkelte sameier vedlikeholde den del av fellesareal som vedkommendes bruksenhet har fått anvist til eget bruk, for eksempel bod/parkeringsareal.

Den enkelte sameier skal utføre renhold av den del av fellesareal som naturlig tilligger bruksenheten, samt renhold av felles adkomst til boligene.

Vedtar sameiet å engasjere valgte tillitsmenn eller innleid hjelp til de forannevnte oppgaver, fordeles utgiftene til dette overensstemmende med sameiebrøken i h.h.t. § 2 foran.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som for eksempel elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger og yttertak påhviler hele sameiet. Det samme gjelder eventuell plenklipping og beplanting på fellesareal, renhold av fellesareal og renhold av gate, fortau m.v.
Vedlikehold/utbedring av vinduer med glass, ramme og karm, entre/verandadør samt rekkverk og innvendig vedlikehold av altan påhviler den enkelte sameier.

Den eller de som sameierne ved flertallsvedtak i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de areal som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette.

Det kan vedtas husordensregler i sameiemøtet, som alle sameiere er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere, forutsatt at vedtaket ikke er i strid med de foranstående bestemmelser i nærværende §.

§ 9:VEDLIKEHOLDSFOND M.V.

Sameiets styre plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne.

Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Sameiermøtet fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette beløp etter sin utgiftsandel, jfr. § 6 foran.

Dersom det i ordinært eller ekstraordinært sameiemøte besluttes å igangsette vedlikeholdsarbeider, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet, dersom det er åpenbart at ordinært tilskudd eller fondets saldo ikke kan finansiere vedtatte arbeider.

§ 10: MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen.
Salgsfristen skal være 6 mnd. fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

Esl. § 26 og § 27 gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§ 11: SAMEIEMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30.04.
Styret skal i god tid varsle sameierne om dato for sameiermøtet og frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet.

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager, og etter at meldefristen i h.h.t. første avsnitt er utløpt.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen om det settes frem krav om det innen fristen i første avsnitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst 2/3 flertal kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist enn for vanlig sameiemøte. Frist skal likevel være minst 3 dager.

§ 12: OM SAMEIERMØTET – STEMMERETT M.V.

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styre, styreleder, varamedlemmer og eventuelt forretningsfører/kasserer/revisor.
5. Eventuelle godtgjørelse til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiemøtet ledes av styrets leder.*
Det skal føres protokoll for møtet, med referat av alle saker og gjengivelse av alle vedtak.
Protokollen undertegnes av møteleder og en fremmøtt sameier valgt av sameiemøtet.

Med unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, en – 1 stemme for hver seksjon.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår klart at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å møte med en rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på sameiemøtet stemmer for dette.

Styret og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede på sameiermøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forefall.
Eventuell revisor og leier av seksjon har rett til å være til stedet på sameiemøtet.
Alle de i dette avsnitt nevnte personer har talerett.

* Det kan bestemmes at møteleder i stedet velges av sameiemøtet.

§ 13: SÆRLIGE FLERTALLSKRAV M.V.

I sameiermøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om

1.* Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2.**

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 12 2. ledd 2. punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

3. Vedtak om misligholdsbeføyelser i h.h.t. § 10 foran.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiet karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

* Følger av els. § 28.
** Følger av els. § 30.

§ 14: STYRET

Styret har 3(tre) medlemmer. En fra kvart sameie(til sammen 3 sameie) er medlem av styret. Styreleder velges særskilt.

Styremøtet bestemmer om varamedlemmer til styret skal velges.

Funksjonstiden for styreleder er 2 år. Styreleder og styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 15: STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov eller når et styremedlem/forretningsfører krever det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer.

Styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede. Stemmeberegning skjer som i § 12.

§ 16: STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av fellesanliggende overensstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i sameiemøtet, og det forplikter sameiet utad.

Sameiet forplikter utad ved 2 styremedlemmers underskrift i fellesskap.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17: TVISTER, TINGLYSING M.V.

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.
Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.

For tvister med økonomisk verdi lavere enn 65 % av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtektene som Sameiet Ole Irgens vei 49 kan av styret tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 166, bnr. 1068 i Bergen.

Nærværende vedtekter for Sameiet Ole Irgens vei 49 er vedtatt i sameiemøte den 30.01.06.

Jan Kristian Korsan	Leif Kapstad	Ørjan Slotterøy
Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3

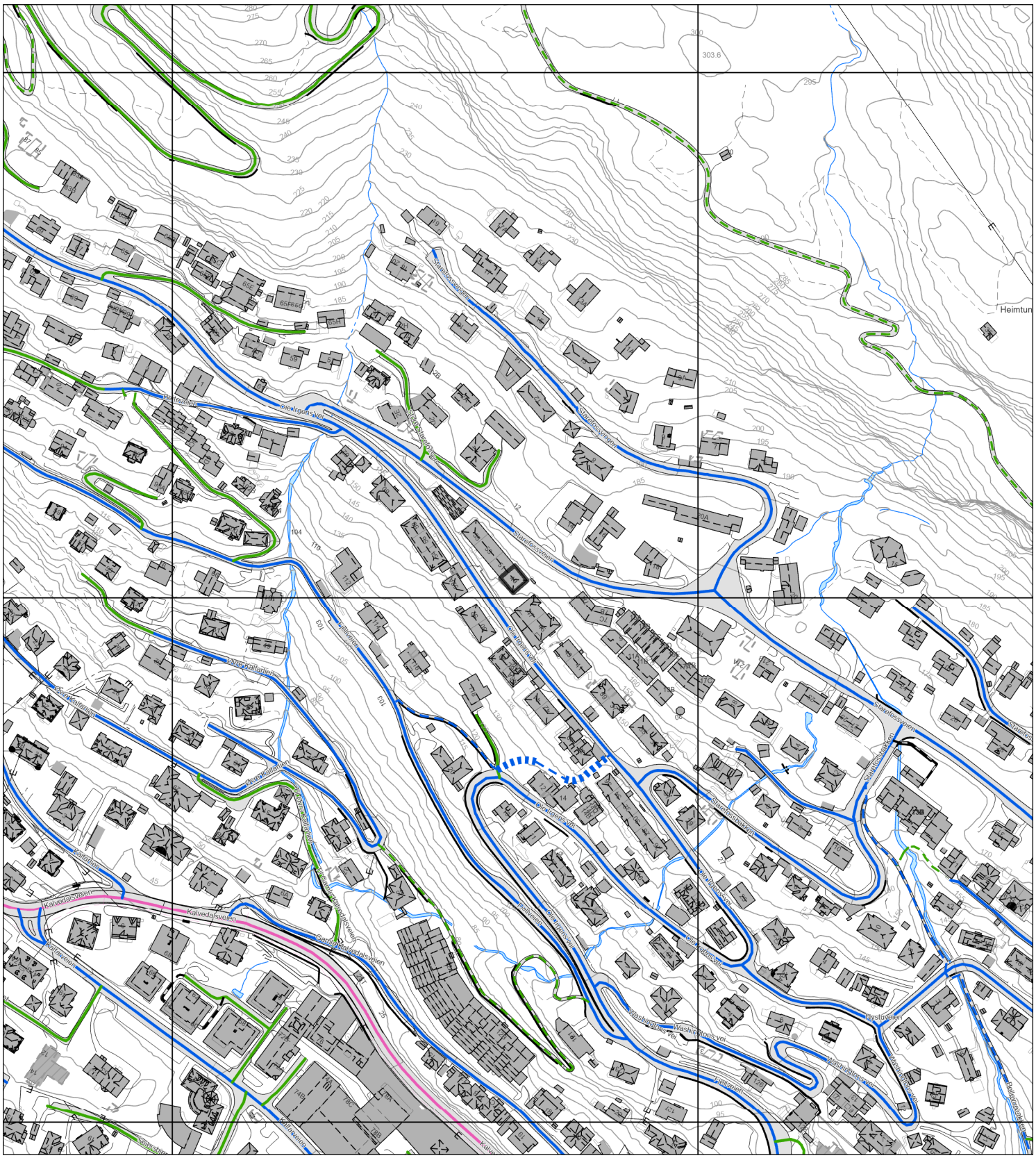
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1068/0/2
Adresse: Ole Irgens' vei 49, 5019 BERGEN

N



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