Nabolagsprofil

Bjørnsons gate 27 - Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	3 min 0.2 km
Danmarks plass Buss, trikk	4 min 0.4 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	5 min 0.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	4 min 1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.5 km

Skoler

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	14 min

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

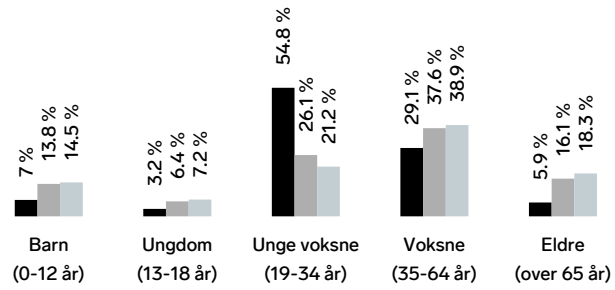
Opplevd trygghet

Trygt 63/100

Naboskapet

Høflige 43/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsonsgate/Fabrikkgate...	1 542	1 104
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ... 73 barn	8 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-5... 43 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Kronstad X	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

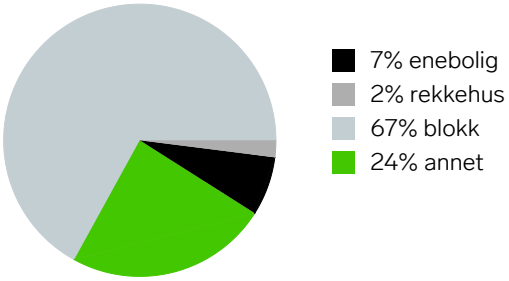
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

Sport

Krohnsminde idrettsplass Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Bergen yrkesskole Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Sammen Kronstad	2 min
MOVA Kronstad	4 min

Boligmasse



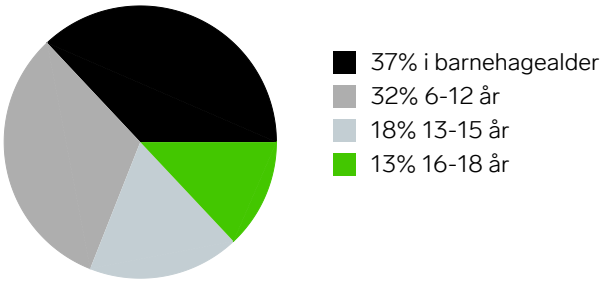
«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	5 min
Apotek 1 Kronstad	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

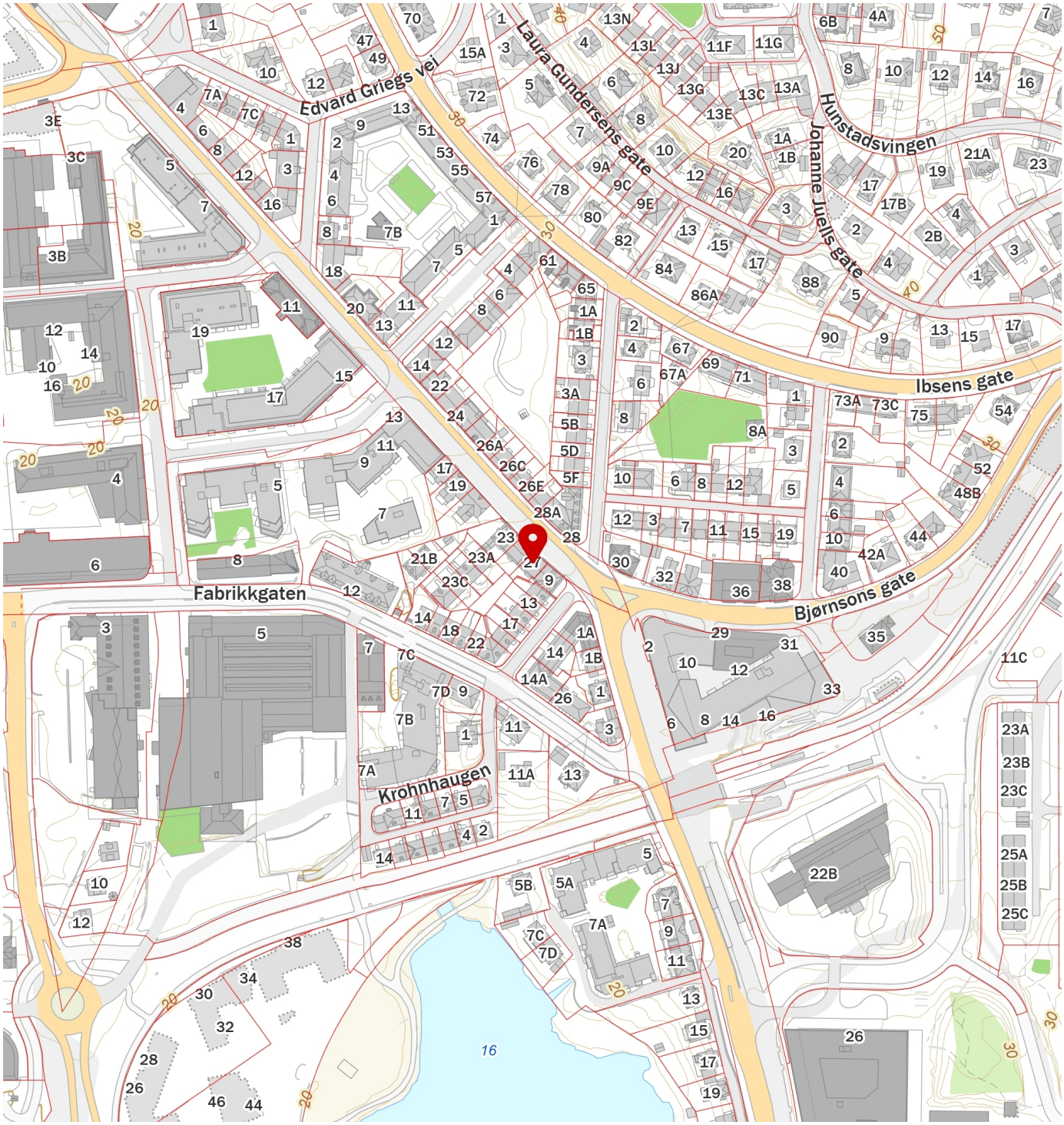


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	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

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)
År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ◯ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◯ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____ Dato: _____ Sign: _____

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Tilstandsrapport

Leilighet i bolighus

Bjørnsons gate 23 A, 5059 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159,159,159,159, bnr. 20,21,26,27, snr. 0,0,0,0

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2821 **Eiendomsverdi ref nr:** QB9861

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

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

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

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 tømrerfirmaer 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 10000 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@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

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: 1931

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere luftfuktigheten i underetasjen. Et aktuelt tiltak kan være montering av rotoravfukter eller tilsvarende løsning for å sikre et bedre inneklima og forebygge fuktproblemer.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Fasadene i 2-etg og 3-etg mot gate på Bjørnsons gate 23, 25 og 27 er malt i 2026. Arbeidet ble utført av Malerfirma Egil Knudsen AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og teglstein. Renner og nedløp i stål/plast.

Taktekking er skiftet på Bjørnsons gate 23,25 og 27 i 2026. Arbeidet ble utført av Fløysand Tak AS. Taktekking på Bjørnsons gate 23 A er av eldre årgang. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

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

Oppgraderinger:
- Nye overflater i loft-etg i 2013.

Overflatene i 2-etg fremstår med eldre standard.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue med eldre vedkamin.

Konferer feier/brannvesen vedr. mulighet for å benytte ildsted i leiligheten.

Innvendig trapp:
Malt tretrapp mellom lukkede trinn. Vinylbelegg i trinnene.

Trappen er av eldre årgang.

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

Nye innerdører til loft-etg i 2013. To innerdører i 2-etg er av eldre årgang. Øvrige innerdører har vært skiftet, ukjent når.

VÅTROM Gå til side

Bad 2-etg. Areal: 2,2 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger/himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det ble utført lokal utbedring av vegger i dusjsone pga lekkasje i 2026.

Bad loft-etg. Areal: 2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.
Badet ble innredet i 2013. Badet bør oppgraderes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en ev. oppgradering.

KJØKKEN Gå til side

2-etg. Areal: 6,8 m².
Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Loft-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 15,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin, smal modell.
- Kjøleskap/frys.

Beskrivelse av eiendommen

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber til 2-etg, pex rør (rør i rør system) til hybel i loft-etg. Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plasser på bad i loft-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Felles hovedstoppekran i u-etg.
Avløpsrør av plast under servant på bad og under kjøkkenvasker.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg. Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2008. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i loft-etg. Volum: 116 liter. Fra 2013.
Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i loft-etg i 2013. Kobberrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad i 2-etg har naturlig avtrekk og bad i loft-etg har el.avtrekksventil.
Ventilatorrør på begge kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på kjøkken i 2-etg og luftemulighet ved åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang i 2-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk-
13 ampere. 3 stk.

Sikringsskap på soverom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 50 ampere

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.

Ny strømmålere i 2018. Nytt el.anlegg i loft-etg i forbindelse med innredning.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad.
Tre vegghengte panelovner.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i bolighus

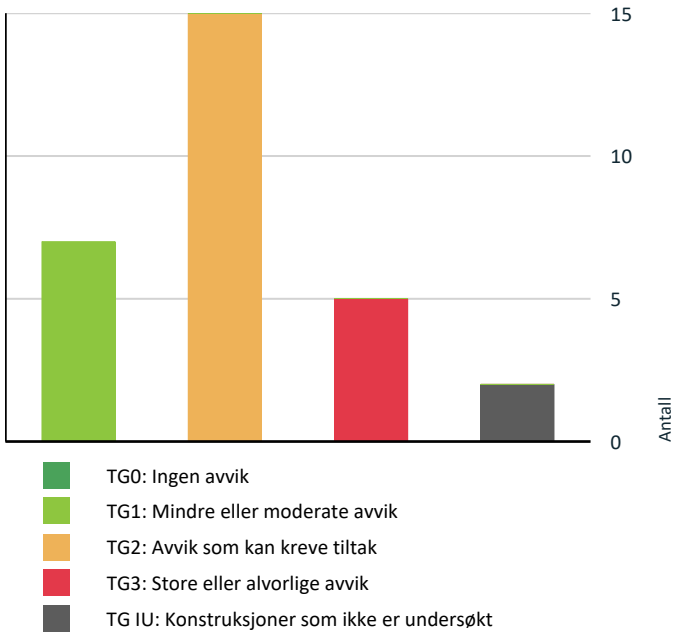
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.
Det ene soverommet i 2-etg er inntegnet som stue i byggetegninger.

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.

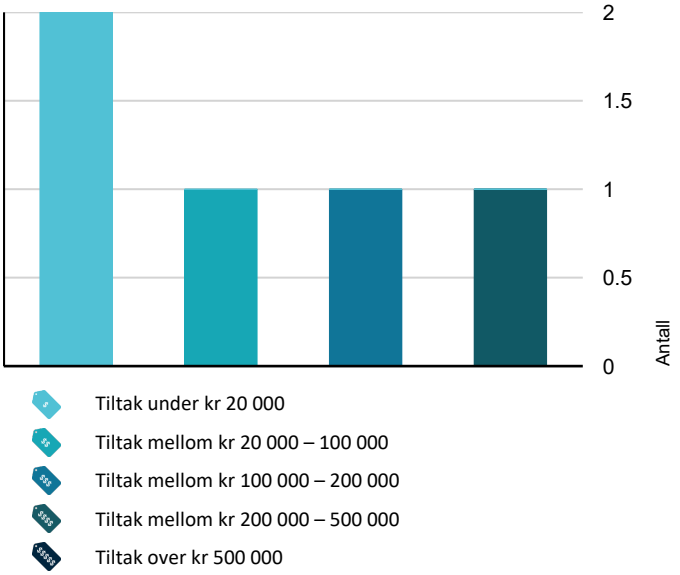
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,2 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2-etg > Bad (2,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (6,8 m²) > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Loft-etg > Bad (2 m²) > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Loft-etg > Stue/kjøkken (15,4 m²) > Overflater og innredning 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
- Rekkverk på balkong er i dårlig forfatning og opprettholder ikke lengre funksjonen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom.
- Det mangler samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- 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.
- Loftsetasjen inneholder soverom og rom for varig opphold. Rømningsmulighet via intern trapp i boenheten. Det er ikke utvendig rømningstige fra loft-etg.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGHUS



Byggeår
1931

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 2-etg m/tilhørende hybeldel i loft-etg. Ssb-nr: H0201.
Sørøstvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten i 2-etg fremstår med eldre standard og må anses å være ett oppussingsobjekt. Hybeldel på loft ble innredet i ca 2013 og fremstår med en del slitasje på overflater/innredninger. 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
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Takkonstruksjonen har tilgang via luke i entre/gang.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Det ble oppdaget fuktmerker og soppdannelse flere steder i takkonstruksjon.

• Loftsluke er ikke damptett.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert fuktmerker og soppdannelse flere steder i takkonstruksjonen. Dette indikerer fuktproblemer som kan ha pågått over tid, og kan medføre redusert bæreevne og videre nedbrytning av konstruksjonen dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Tiltak: Det anbefales å kontakte skadefirma for nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, for å kartlegge årsak, omfang og utbedringsbehov. Kostnadsestimat under 20 000 kr gjelder undersøkelsene, ikke eventuell utbedring.

• Loftsluke som ikke er damptett kan føre til luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, med økt risiko for kondens og fuktskader. Tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte loftsluken slik at den blir tilstrekkelig damptett og godt isolert. Dette vil redusere varmetap og risiko for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmerker og soppdannelse på koffertloft.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene ble skiftet i 1981.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er andelseiers ansvar.

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer fra 1981 fremstår i dårlig forfatning og må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene fremstår i dårlig forfatning og må anses å være utdaterte, med redusert isolasjonsevne og økt risiko for funksjonssvikt. Utskiftning av vinduene må påregnes. Kostnadestimat gjelder utskiftning av alle eldre
vinduer i leiligheten.

Tilstandsrapport

• 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: 100 000 - 200 000



Stor slitasje på utvendig vinduskarm.

TG 1 Nyere takvinduer

Beskrivelse

Tre Velux takvinduer (isolerglass i hvite pvc karmer).

Takvinduer i loft-etg ble montert i 2013.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er andelseiers ansvar.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør loft-etg: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass. Døren har kodelås.
Ytterdører 2-etg: Hvite dørblad i B-30 kvalitet.

Ytterdører ble montert i 2013. Ytterdør i loft-etg er ikke en brann/lyddør, men døren er internt i boenheten. Felles ytterdør er skiftet i 2026, gjelder alle byggene.
Ytterdører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdører er andelseiers ansvar.

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

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Balkongdør ble skiftet i 1981.
Balkongdør er andelseiers ansvar.

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

Vurdering av avvik:

• Balkongdør fremstår i dårlig forfatning og må anses å være utdatert.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdør fremstår i dårlig forfatning og må anses å være utdatert, med redusert isolasjonsevne og økt risiko for funksjonssvikt. Utskiftning av balkongdør må påregnes. Kostnadestimat gjelder utskiftning balkongdør.

• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i nedre del av balkongdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørøstvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue.
Balkongen er oppført i betong.
Rekkverk i stålprofiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,81 m - 0,83 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:

• Balkongen fremstår i dårlig forfatning og har behov for utbedringer.

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

• Rekkverk på balkong er i dårlig forfatning og opprettholder ikke lengre funksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Balkongen, som er eldre og oppført i betong med rekkverk i stålprofiler, fremstår i dårlig forfatning. Forholdet indikerer behov for utbedringer for å sikre funksjon og levetid på konstruksjonen. Tiltak: Det anbefales å foreta renovering av balkongen, inkludert behandling/tekking av betongdekke og utskiftning av rekkverk.

• Rekkverket på balkongen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.

• Rekkverk på balkong er i dårlig forfatning og opprettholder ikke lengre sin funksjon. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, da rekkverket kan gi etter og ikke gi tilstrekkelig beskyttelse mot fall. Tiltak: Det anbefales å skifte rekkverket for å sikre tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rekkverk i dårlig forfatning.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, platekledning, malt tapet, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i loft-etg i 2013.

Overflatene i 2-etg fremstår med eldre standard.

Generelt.
Våtrommene 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.

Vurdering av avvik:

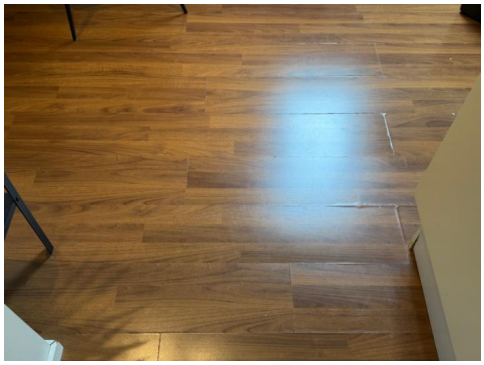
• Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

• Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter, spesielt i loft-etg.

Konsekvens/tiltak

• Eldre overflater bærer preg av alder og slitasje. Forholdet er normalt som følge av bruk og elde, men det må påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av overflater for å opprettholde ønsket standard.
Vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av slitte overflater anbefales etter behov og ved fremtidig oppussing.

• Laminatgulv i loft-etg har omfattende svelling i skjøter, som skyldes slitasje og elde. Dersom forholdet ikke utbedres, vil skjøtene utvikle seg videre og gi et enda mer ujevnt gulv med økt risiko for ytterligere skader. Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 45 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i loft-etg og på kjøkken i 2-etg.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv, spesielt i loft-etg.

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 total høydeforskjell > 30 mm.

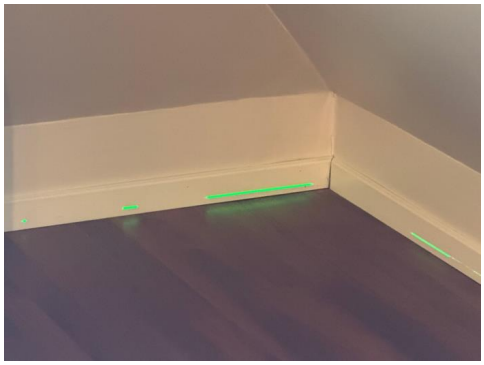
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 i stue/kjøkken i loft-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken i loft-etg.

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 usikker mtp. radonforekomst.

Leiligheten ligger i 2-etg og loft-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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

Tilstandsrapport

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue med eldre vedkamin.

Konferer feier/brannvesen vedr. mulighet for å benytte ildsted i leiligheten.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Til informasjon:
Pipe 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:
• Eldre teglsteinspipe fra byggeår er registrert. Alder og konstruksjonsutførelse gir grunn til jevnlig kontroll og overvåking av pipens tilstand.

• Pipe/brannmur er gjenkledd i entre/gang. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Teglsteinspipe er fra byggeår. Eldre pipeløp bør kontrolleres jevnlig med hensyn til tilstand, tetthet og brannsikkerhet. Dersom det registreres forvitrede fuger, oppsprekking eller andre tegn til nedbrytning, bør nødvendige utbedringstiltak eller piperehabilitering vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt tretrapp mellom lukkede trinn. Vinylbelegg i trinnene.

Trappen er av eldre årgang.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Trappen bærer preg av elde/slitasje.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

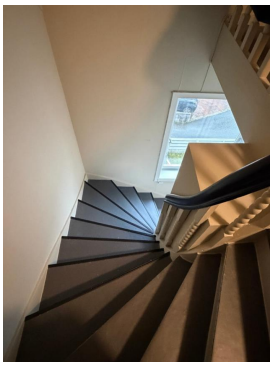
• Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen bærer preg av alder og slitasje. Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, økt videre slitasje og noe redusert brukskomfort. Enkelte slitasjeskader kan også påvirke trappens funksjon over tid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales vedlikehold og utbedring av slitte overflater og detaljer etter behov. Utskifting av enkeltkomponenter eller oppgradering bør påregnes på sikt dersom slitasjen utvikler seg videre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det er ikke montert sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Ved sammenstøt med glasset er det økt risiko for personskade som følge av glassbrudd og skarpe glasskanter. Tiltak: Det anbefales å skifte til vindu med sikkerhetsglass, alternativt montere godkjent personsikkerhetsglass eller annen løsning som reduserer risikoen for personskader ved sammenstøt med glassflaten.


Innvendig trapp mellom 2-etg - loft-etg.


Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette/profilerte dørblad, malte profilerte tredør.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - kjøkken.

Nye innerdører til loft-etg i 2013. To innerdører i 2-etg er av eldre årgang. Øvrige innerdører har vært skiftet, ukjent når.
Innerdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.
- Badedør i loft-etg har fuktutsvelling i nedre del.
- Enkelte innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Innerdørene bærer preg av alder og bruksslitasje. Konsekvensen er hovedsakelig av estetisk karakter, men slitasjen kan også påvirke funksjonaliteten over tid. Det bør påregnes løpende vedlikehold samt eventuell utskifting av dører som følge av alder og tilstand.
- Badedør har tegn til svelling og overflateslitasje, trolig som følge av fuktpåvirkning og normal bruk. Fortsatt fuktbelastning kan medføre økt deformasjon og redusert estetisk kvalitet. Det anbefales å overvåke utviklingen og sikre god ventilasjon i våtrommet. Ved behov kan døren repareres, overflatebehandles eller skiftes ut dersom svellingen øker eller funksjonen blir påvirket.
- Enkelte innerdører tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Det anbefales justering av dørblad, hengsler eller karm for å oppnå normal funksjon.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i loft-etg.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2-etg. Areal: 2,2 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger/himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det ble utført lokal utbedring av vegger i dusjsone pga lekkasje i 2026.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk i dusjsone.



Slitte fuger mellom gulvfliser.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (2,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet har kjerne av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med en viss usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad loft-etg. Areal: 2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 2013. Badet bør oppgraderes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en ev. oppgradering.

LOFT-ETG > BAD (2 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 etter 01.07.2013): 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:

• 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.

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er riss/slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

Tilstandsrapport

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Det er ingen fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Enkelte gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift gjeldende på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert fall til sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet ved bruk, med økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen over tid. Tiltak: Det anses ikke som rasjonelt å utbedre badegulvet som et enkeltstående tiltak på et bad som er eldre enn 10 år. Ved fremtidig oppgradering av badet bør korrekt fall til sluk etableres.

• Det er påvist bom (hulrom under) i enkelte gulvfliser, i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Enkelte gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselimet. Dette kan over tid gi grunnlag for fuktinntrenging bak flisene, med risiko for videre skade på underlaget. Tiltak: Gulvfliser bør lokalt utbedres, eventuelt skiftes ved behov.

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/innredning. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Plastsluk i dusjsone.

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Dette medfører at en lekkasje kan utvikle seg uoppdaget over tid, med risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak: Det bør vurderes å etablere en løsning som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen, slik at den kan oppdages og utbedres raskt.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• El.avtrekksventil har ikke optimal effekt. Det er soppdannelse i overgang vegg - himling enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

• Det er registrert misfarging/soppdannelse enkelte steder i overgang vegg-himling på badet. Forholdet indikerer høy luftfuktighet over tid, noe som kan skyldes mangelfull ventilasjon ved bruk av badet. Dersom fuktbelastningen fortsetter, kan det gi grunnlag for videre soppvekst og skade på overflater. Tiltak: Det anbefales å sikre god ventilasjon under og etter dusjing/bading, og å rengjøre/utbedre de aktuelle områdene. Forholdet bør følges opp ved tegn til videre utvikling. Det bør vurderes å montere mekanisk ventilasjon på badet.

Tilstandsrapport



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

LOFT-ETG > BAD (2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre/gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 55,7 % ved en temperatur på 21,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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.

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegg mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte.
Den ene veggen i dusjsonen vender mot nabo, mens den andre vender mot kjøkken. Veggen mellom bad og kjøkken inneholder flere tekniske installasjoner og vannførende rør, noe som medfører risiko for skade ved hulltaking. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader. I henhold til NS 3600:2025 settes derfor TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for forholdet.



Måling av relativ luftfuktighet.



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

2-ETG > KJØKKEN (6,8 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

2-etg. Areal: 6,8 m².
Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bærer preg av alder og bruksslitasje. Forholdet medfører redusert estetisk standard, og enkelte komponenter kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med nyere innredninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, justeringer og utskifting av slitte deler etter behov. Ved ønske om moderne standard og funksjonalitet bør oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen vurderes.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Stor slitasje på skapfronter under vask.

2-ETG > KJØKKEN (6,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Electrolux. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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.



Kjøkkenventilator.

LOFT-ETG > STUE/KJØKKEN (15,4 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Loft-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 15,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin, smal modell.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

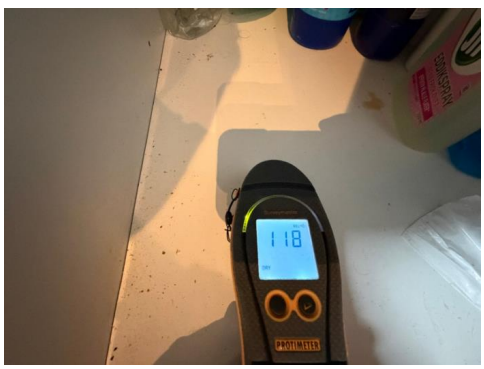
Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bærer preg av alder og bruksslitasje. Forholdet medfører redusert estetisk standard, og enkelte komponenter kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med nyere innredninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, justeringer og utskifting av slitte deler etter behov. Ved ønske om moderne standard og funksjonalitet bør oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen vurderes.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfronter.

LOFT-ETG > STUE/KJØKKEN (15,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2013. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

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.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber til 2-etg, pex rør (rør i rør system) til hybel i loft-etg. Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plasser på bad i loft-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Felles hovedstoppekran i u-etg.

Nytt rør i rør system i loft-etg i 2013. Kobberrør er av eldre årgang. Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Drensutløp til rør i rør skap er sannsynligvis tilkoblet sisterne til vegghengt toalett.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på samlestokk i rør i rør skap.
- Det er noe soppdannelse i rør i rør skap.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert noe irr på samlestokk i rør-i-rør-skap. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning/kondens. Nærmere kontroll anbefales for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.
- Det er registrert noe soppdannelse i rør i rør-skapet. Dette indikerer at det har vært/er en fuktbelastning i skapet, og kan over tid gi dårligere inneklima samt risiko for videre soppvekst dersom årsaken ikke avklares. Tiltak: Årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges nærmere, og utbedringer må påregnes ved behov.



Rør i rør skap på bad i loft-etg.



Irr på samlestokk i rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Soppdannelse i rør i rør skap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast under servant på bad og under kjøkkenvasker.

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

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Deler av felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern/plast. Deler av felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er Brls ansvar.

Vurdering av avvik:

• Deler av felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre felles vann- og avløpsrør medfører økt risiko for lekkasje, tilstopping og svikt i funksjon, og det anbefales jevnlig kontroll samt planlegging av utskifting. Ved eventuell renovering av våtrom må forholdet avklares med styret på forhånd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad i 2-etg har naturlig avtrekk og bad i loft-etg har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på begge kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg på kjøkken i 2-etg og luftemulighet ved 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 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2008. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i loft-etg. Volum: 116 liter. Fra 2013. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg.



Varmtvannstank i kjøkkenskap i loft-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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap i entre/gang i 2-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk-
13 ampere. 3 stk.

Sikringsskap på soverom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 50 ampere

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.

Ny strømmålere i 2018. Nytt el.anlegg i loft-etg i forbindelse med innredning.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad.
Tre vegghengte panelovner.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

• 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 siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. 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 variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

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

• Loftsetasjen inneholder soverom og rom for varig opphold. Rømningsmulighet via intern trapp i boenheten. Det er ikke utvendig rømningstige fra loft-etg.

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.
Avvik i branncelleinndelingen kan medføre at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom, boenheter eller etasjer. Dette øker risikoen for personskade og kan føre til større materielle skader ved en brannhendelse.
Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

• Loftsetasjen inneholder soverom og rom for varig opphold, med rømningsmulighet kun via intern trapp i boenheten. Det er ikke utvendig rømningstige fra loft-etg. Manglende alternativ rømningsvei kan ved brann medføre redusert mulighet for rask og trygg evakuering fra etasjen. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av fagekspert for å avklare om dagens rømningsløsning er tilfredsstillende. Tiltak bør utføres dersom løsningen ikke oppfyller gjeldende krav.

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:

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

• Rekkverk på balkong er i dårlig forfatning og opprettholder ikke lengre funksjonen.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom.

• Det mangler samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Tilstandsrapport

• 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.

• Loftsetasjen inneholder soverom og rom for varig opphold. Rømningsmulighet via intern trapp i boenheten. Det er ikke utvendig rømningstige fra loft-etg.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket på balkongen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.

• Rekkverk på balkong er i dårlig forfatning og opprettholder ikke lengre sin funksjon. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, da rekkverket kan gi etter og ikke gi tilstrekkelig beskyttelse mot fall. Tiltak: Det anbefales å skifte rekkverket for å sikre tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det er ikke montert sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Ved sammenstøt med glasset er det økt risiko for personskade som følge av glassbrudd og skarpe glasskanter. Tiltak: Det anbefales å skifte til vindu med sikkerhetsglass, alternativt montere godkjent personsikkerhetsglass eller annen løsning som reduserer risikoen for personskader ved sammenstøt med glassflaten.

• 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 siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. 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.
Avvik i branncelleinndelingen kan medføre at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom, boenheter eller etasjer. Dette øker risikoen for personskade og kan føre til større materielle skader ved en brannhendelse.
Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

• Loftsetasjen inneholder soverom og rom for varig opphold, med rømningsmulighet kun via intern trapp i boenheten. Det er ikke utvendig rømningstige fra loft-etg. Manglende alternativ rømningsvei kan ved brann medføre redusert mulighet for rask og trygg evakuering fra etasjen. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av fagekspert for å avklare om dagens rømningsløsning er tilfredsstillende. Tiltak bør utføres dersom løsningen ikke oppfyller gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

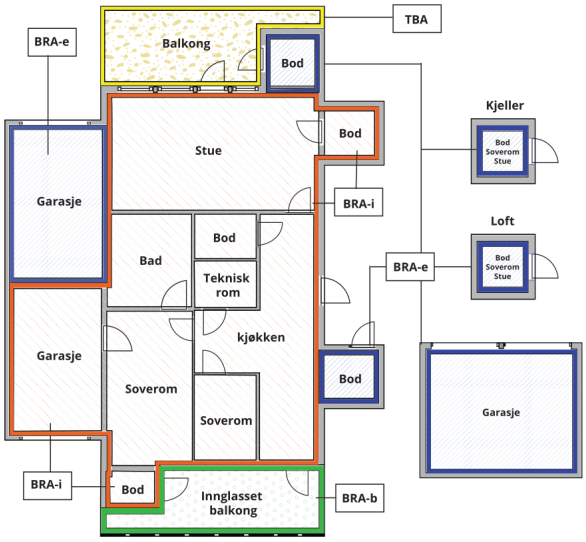
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bolighus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U-etg		10		10			10
2-etg	63			63	2		63
Loft-etg	38			38		24	62
SUM	**101**	**10**			**2**	**24**	**135**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (5,9 m²), ekstern bod 2 (4,4 m²)	
2-etg	Entré/gang (7,1 m²), trapperom til loft-etg (2,6 m²), bad (2,2 m²), soverom (13,8 m²), soverom 2 (11,4 m²), stue (15,1 m²), kjøkken (6,8 m²)		
Loft-etg	Entré/gang (1,3 m²), gang/trapperom (2,9 m²), bad (2 m²), soverom (7,4 m²), soverom 2 (7,4 m²), stue/kjøkken (15,4 m²)		

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 3,5 m² av bruksarealet i 2-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i loft-etg.
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 i 2-etg er 2,68 m - 2,70 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Takvinduer i loft-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Gulvareal:
Gulvareal i loft-etg inkl. trappeåpning utgjør 62 m².

Mrk.
Det er åpen løsning mellom entre/gang - stue/kjøkken i loft-etg.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer to bod i u-etg på 4,4 m² og 5,9 m² (inkludert i BRA-e).
Bodene er en gitterboder som ligger i et felles bodareal.

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.
Det ene soverommet i 2-etg er inntegnet som stue i byggetegninger.

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: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Espen Grevstad	Ansatt i A O Grevstad Eiendom AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	20	0	0	303 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnsons gate 23 A

Hjemmelshaver
Bjørnsonsgaten 23-27 Brl

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	21	0	0	303 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnsons gate 23 A

Hjemmelshaver
Bjørnsonsgaten 23-27 Brl

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	26	0	0	161.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnsons gate 23 A

Hjemmelshaver
Bjørnsonsgaten 23-27 Brl

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	27	0	0	131.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnsons gate 23 A

Hjemmelshaver
Bjørnsonsgaten 23-27 Brl

Kommentar
Tomteareal til sammen 899,00 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Bjørnsonsgaten 23-27 Brl	935289947	H0201		A O Grevstad Eiendom AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Kronstad.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med bolighus og blokkbebyggelse.

Kort vei til Bergen Sentrum med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken og Isdalen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud
som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget,
Haukelandshallen i området Årstad bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole,
Gimle skole, Langhaugen skole, Høgskolen i Bergen og Årstad Videregående Skole.
Trene Sammen har åpnet sitt største senter i nye lokaler rett ved Kronstad bybanestopp.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Få minutters gange til holdeplass for bybanen.

Leiligheten har meget sentral beliggenhet i h.h.t til Høyskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

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 kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse og bakgård.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Borettslaget tilhører gårdsnr. 159 og bruksnr. 20, 21, 26 og 27 og har følgende adresse:
- Bjørnsonsgate 23 - 23A - 25- 27.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Bjørnsonsgaten 23-27 Brl består av til sammen 15 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Bitrapp mellom u-etg - loft-etg.
Leilighet i u-etg i Bjørnsons gate 23 A har egen inngang med utvendig adkomst.
Felles brannvarslingsanlegg i bygningen.
Felles vaskemaskin i u-etg i nr 23 A for leilighet i 1-etg og leilighet i 2-etg.
Styreleder i Brl: Anders Hugo Lerner Grevstad.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 935 289 947.
Navn/foretaksnavn: Bjørnsonsgaten 23-27 Brl.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 31. mars 2025.
Stiftelsesdato: 7. mars 2025.
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring, polisenr. er ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Energiattest		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

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.»*

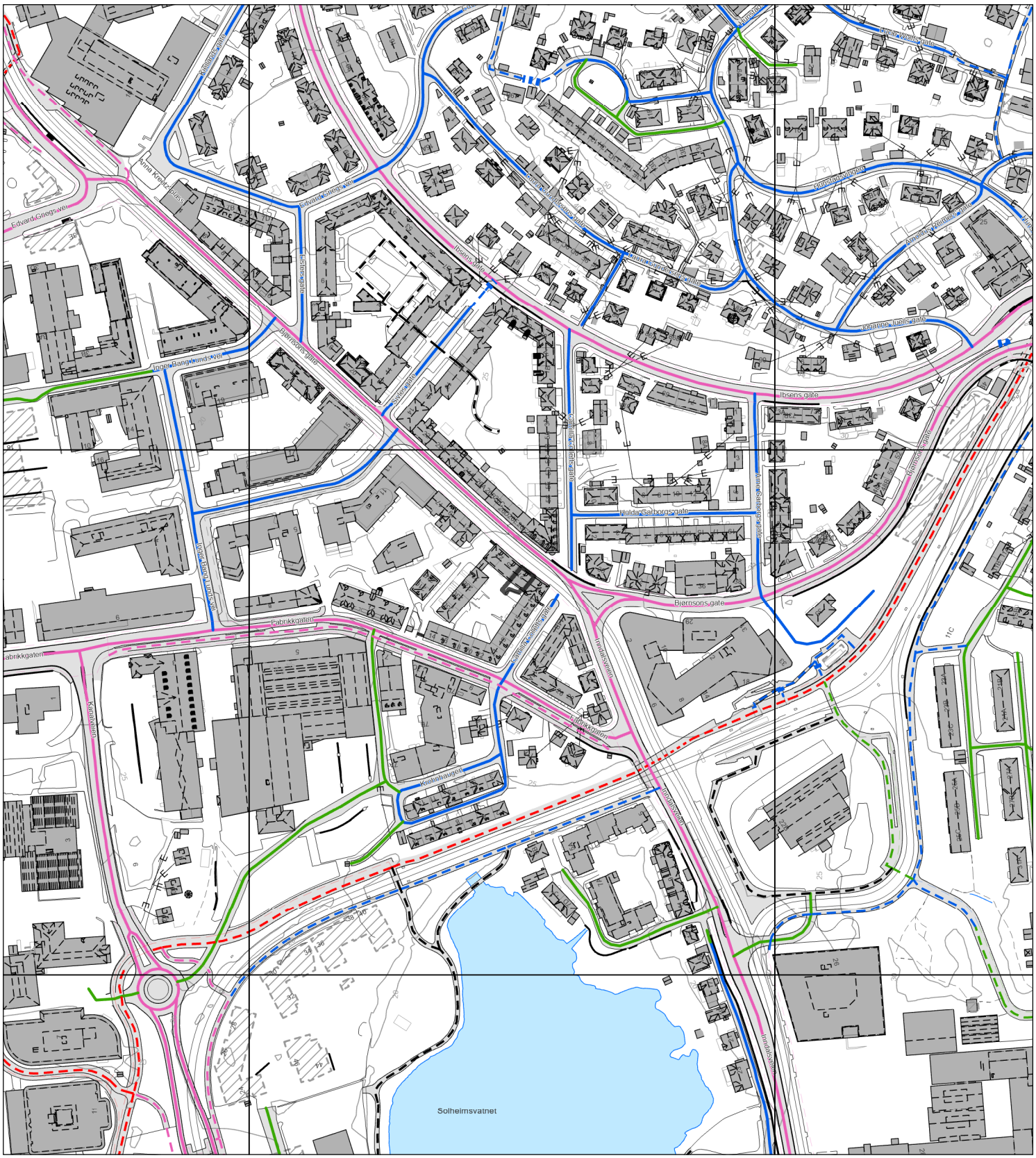
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/27/0/0
Adresse: Bjørnsons gate 27, 5059 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

Anm. nr. 141/29.

BYGNINGSCHEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTAT
25. NOV. 1931
BYGNINGSINSP.

T. f. B. U. jnr. 66/31

Til helseraadets ordfører.

Herved meddeles at den av ~~hr.~~ Gs Bjørnsonsgt nr 23 under 3/6. 1929.
anmeldte 4ette. 3 etasjes murbygn. Bjørnsonsgt. nr. 23-25-27.
Anm. Collets gt. nr. 9.
er færdig til indflytning.

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

Bergen den 25 november 1931.

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Bjørnsons gt nr. 23, 25, 27 er undersøkt.
" Camilla Colletts gt " 9
Der kan gies tillatelse til indflytning.

Bergens helseraad den 26/11 1931

ordfører.

1000. 3-31. J.D.B. A/S

BERGEN KOMMUNE

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

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P
5072 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Roy G. Njåstad	Maria Therese Nesse	201822826/17	290721

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 159 Bnr 21
Adresse	:	Bjørnsons Gate 23 A
Tiltakshaver	:	Bjørnsonsgaten 23-25 AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.07.2021 og rammetillatelse datert 15.03.2019.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel tilhørende underliggende boenhet, oppgradering av eksisterende brannvarslingsanlegg, samt innsetting av ett takvindu mot sørøst og ett mot nordøst, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bjørnsonsgaten 23-25 AS, Mønshaugane 60, 5709 VOSS

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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Eik AS
Bryggen 31
5003 BERGEN
Alice Eik

Vår referanse: BYGG-2026/12368-12
Saksbehandler: Kassem Ali Al-Sheikh
Dato: 30.06.2026

RAMMETILLATELSE

Eiendom	:	Gnr 159 Bnr 21
Adresse	:	Bjørnsons gate 23A
Tiltakshaver	:	BJØRNSONSGATEN 23-27 BRL
Tiltakshaver	:	BJØRNSONSGATEN 23-27 BRL
Tiltaket	:	bruksendring og etablering av ny boenhet i bolig, sprinkleranlegg

Vi viser til søknad mottatt 08.04.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.05.2026.

1. Søknaden gjelder

- Etablering av én ny boenhet i 3. etasje/loft, hvor boenheten også omfatter deler av 2. etasje.
- Sprinkling av den nye boenheten.
- Eksisterende dør mellom trapperom og kjøkken i leiligheten i 2. etasje erstattes med lyd- og brannvegg.
- Fasadeendring ved at 3 eksisterende takvinduer mot sørøst endres fra 55 x 118 cm til 66 x 140 cm.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA 2018) § 14.3.3 om uteoppholdsareal og fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense. Det er søkt om slike dispensasjoner.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA 2018) § 3.1 om plankrav, fra kommuneplanens arealdel § 14.3.3 om uteoppholdsareal, samt fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense. Det er søkt om slike dispensasjoner.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4 er det søkt om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-6 om lydforhold og vibrasjoner, samt fra energikravene i TEK17 kapittel 14-3.

2. VEDTAK

Vi gir rammetillatelse til:

- Etablering av én ny boenhet i 3. etasje/loft, hvor boenheten også omfatter deler av 2. etasje.
- Sprinkling av den nye boenheten.
- Eksisterende dør mellom trapperom og kjøkken i leiligheten i 2. etasje erstattes med lyd- og brannvegg.
- Fasadeendring ved at 3 eksisterende takvinduer mot sørøst endres fra 55 x 118 cm til 66 x 140 cm.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 3.1 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 14.3.3 om uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 159, bruksnummer 22 og bruksnummer 26, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Vi godkjenner tiltaksklasser slik det er angitt i gjennomføringsplan mottatt 08.04.2026.

2.3 Unntak fra byggteknisk forskrift

Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-6 om lydforhold og vibrasjoner, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.
Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-3 om Minimumsnivå for energieffektivitet, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.5 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.

2.6 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 159 bruksnummer 20 har i erklæring datert 07.04.2026 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Plasseringen godkjennes med 0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.7 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 29.04.2026 med saksnummer 2026/155645. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.8 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 03.06.2026 fra Vestland fylkeskommune (INV) skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Vilkår og krav stilt i uttalelse datert 03.04.2026 fra Bybane AS skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Sentrumsformål Byfortettingssone BY2 og den ligger innenfor hensynssonene kulturmiljø (H570_3 Danmarksplass-Kronstad), konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum og H390_1 Luftkvalitet - rød sone.

Eiendommen er ikke regulert.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

3.4 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Tiltaket omfatter en mindre fasadeendring ved at tre eksisterende takvinduer mot sørøst utvides fra 55 x 118 cm til 66 x 140 cm. Endringen skjer mot bakgård og medfører ingen endring av bygningens hovedform, gesims- eller mønehøyde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_3 – Bevaring kulturmiljø (Danmarksplass–Kronstad). Byantikvaren har vurdert tiltaket og uttaler at utvidelsen av takvinduene er minimal og at tiltaket ikke kommer i konflikt med områdets eller bygningens kulturmiljøverdier.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 11.06.2026:

Byantikvarens uttalelse. Bjørnsons gate 23A, 159/21, bruksendring og etablering av ny boenhet i bolig, sprinkleranlegg - BYGG-2026/12368

Vi viser til anmodning om uttalelse i sak oversendt 19.5.2026, med svarfrist 16.6.2026

Saken gjelder
Søknad om etablering av

- En ny boenhet i 3. etasje, med areal som også omfatter del av 2. etasje og hele 3. etasje/loft
- Sprinkling av den nye boenheten
- Eksisterende dør mellom trapperom og kjøkken i leiligheten i 2. etasje erstattes med lyd- og brannvegg
- Fasadeendring ved at 3 eksisterende takvinduer mot sørøst endres fra 55 x 118 cm til 66 x 140 cm

Kulturmiljøfaglig vurdering og tilbakemelding
Eiendommen ligger innenfor område som i KPA 2018 er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø, H-570_3 *Danmarksplass-Kronstad*
Eiendommen er del av et større boliganlegg med hagebystruktur, tegnet av arkitekt Paul Lambach 1929, som murgård i tre etasjer i nyklassisistisk fasadeuttrykk.

Det er positivt at boligen sprinkles, og utvidelse av takvinduer er minimal og skjer inn mot bakgård. Etter Byantikvarens vurdering vil det omsøkte tiltaket ikke komme i konflikt med områdets eller murgårdens kulturmiljøverdier, og vi har ingen kommentarer til dette.

Bybane AS har gitt uttalelse datert 30.04.2026:

Anmodning om uttalelse til søknadspliktig tiltak - Bjørnsons gaten 23A (159/21)

Etter bestemmelsene i Lov om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (Jernbaneloven) § 10 er det forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjoner innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Viser til mottatt forespørsel datert 28.04.2026 om det varslet tiltak ved gnr. 159 bnr. 21 - Bjørnsonsgate 23A, hvor det bes om tillatelse etter Jernbaneloven § 10. Det omsøkt tiltaket gjelder bruksendring av 3. etg./loft fra del av boenhet i 2 etg. til egen boenhet, samt endring av 3 av eksisterende takvinduer fra 550x1180 mm til 660x1400 mm. Eiendommen ligger ca. 22 m i luftlinje fra nærmeste spor.

Bybanen AS kan ikke se at disse endringer vil påvirke vår infrastruktur eller har negative konsekvenser for vår ruteproduksjon. Bybanen AS har dermed ingen merknader eller innvendinger til tiltaket og gir vår tillatelse i tråd med bestemmelsene gitt i jernbaneloven § 10.

BIR infrastruktur AS har gitt uttalelse datert 27.03.206:

Uttalelse til forenklet RTP. Bergen PlanID 65270000 KPA2018-2030 4601.159.21. Bjørnsons gt. 23A. Avfallsløsning

Viser til deres forenklete renovasjonstekniske plan (RTP) for Bjørnsons gt. 23A, Gnr. 159 Bnr. 21, i Bergen kommune, datert 17.03.2026. Planen gjelder for 1 ny boenhet.

For 1 ny boenhet må det tilrettelegges for:
- 1 stk. 140 l beholder for restavfall
- 1 stk. 140 l beholder for matavfall
- 1 stk. 140 l beholder for papir/papp/drikkekartong
- 1 stk. 140 l beholder for glass- og metallemballasje

Plastemballasje håndteres som egen plastsekkløsning på avsatt areal. Plastsekker bør skjermes slik at de ikke blåser bort på tømmedag.

Beholdere og plastsekker skal fraktes til og fra hentested av beboerne på tømmedag ved hentested som vist på kartvedlegg til forenklet RTP.

Tømmefrekvens:

i. Restavfall – ikke oftere enn 1 gang i uken.
ii. Matavfall ikke oftere enn 2 ganger i måneden.
iii. Papir/papp/drikkekartong og plastemballasje – ikke oftere enn 1 gang i måneden.
iv. Glass- og metallemballasje – ikke oftere enn hver 10. uke.

BIR Infrastruktur AS uttaler seg herved positivt til deres RTP.

Søknaden er sendt Statsforvalteren og Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.6 Unntak fra byggteknisk forskrift:

Bruksendringen/ombyggingen anses som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Ansvarlig søker har begrunnet og dokumentert at det er forsvarlig å unnta fra TEK17 § 14-3 om Minimumsnivå for energieffektivitet og TEK17 § 13-6 om lydforhold.

> *Når det gjelder energikrav, opplyser tiltakshaver at bygningen er oppført på 1930-tallet, og at ytterligere etterisolering av tak og knevegger vil være vanskelig å gjennomføre uten omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon. Det er dokumentert at yttervegger og tak har en U-verdi på 0,24, mot et krav på henholdsvis 0,22 og 0,18. Videre er det opplyst at bygningens varmetapstall ikke øker som følge av tiltaket, og at nye takvinduer oppfyller gjeldende energikrav.*
>
> *Når det gjelder lydforhold, opplyser tiltakshaver at etasjeskillet mellom 2. og 3. etasje vil bli oppgradert med lydbøyler, to lag gips og flytende gulv med trinnlydsplater, slik at lydkravene mellom boenhetene oppfylles. Unntaket gjelder kun lydforhold knyttet til den interne trappen mellom 2. og 3. etasje, som utelukkende betjener den nye boenheten. Trapperommet vil bli skilt fra øvrige boenheter med brann- og lyddører.*

Kommunen legger vekt på at tiltaket gjelder et eksisterende byggverk fra 1930-tallet, hvor full oppgradering til dagens tekniske krav ville medføre omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon. Avviket fra energikravene er begrenset, og tiltaket medfører ikke økt varmetap sammenlignet med dagens situasjon. For lydforhold innebærer tiltaket en forbedring sammenlignet med dagens situasjon, og lydkravene mellom boenhetene vil bli ivaretatt. Avviket gjelder kun lydforhold i intern trapp tilhørende den nye boenheten.

Etter en samlet vurdering, hvor det er lagt vekt på bygningens alder, type, tekniske tilstand, tiltak som reduserer negative konsekvenser og fordelene ved tiltaket, finner kommunen at unntakene er forsvarlige ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø. Vilkårene for å gi unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 er oppfylt.

3.7 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel (KPA 2018) § 3.1 om plankrav og fra kommuneplanens arealdel § 14.3.3 om uteoppholdsareal.

Det søkes om etablering av én ny boenhet i 3. etasje/loft, hvor boenheten også omfatter deler av 2. etasje.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for

samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA 2018) § 3.1 om plankrav:
Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende (oppsummert):

> *Søker viser til at eiendommen ligger i et etablert og ferdig utbygd boligområde innenfor sentrumsformål (BY2), at tiltaket ikke medfører økning i bebygd areal eller bruksareal, og at det kun etableres en ny boenhet innenfor eksisterende bygningsvolum. Videre er det vist til at tiltaket ikke utløser behov for oppgradering av teknisk infrastruktur eller medfører vesentlige konsekvenser for trafikk, kulturmiljø eller øvrige forhold som normalt avklares gjennom reguleringsplan.*

Kommunen legger til grunn at tiltaket gjelder bruksendring og oppdeling av eksisterende bolig innenfor et etablert byområde. Tiltaket medfører ingen utvidelse av bygningens volum eller fotavtrykk, og endringene av fasaden er begrensede. Infrastruktur, trafikkforhold, kulturmiljø og øvrige hensyn som plankravet skal ivareta er tilstrekkelig belyst gjennom byggesaken og uttalelser fra berørte myndigheter. Statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse uten å kreve reguleringsplan.

Tiltaket vurderes derfor ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra plankrav vurderes til at eksisterende bygningsmasse kan utnyttes bedre ved etablering av en ny boenhet i et sentrumsnært område med god kollektivdekning, uten at dette medfører vesentlige endringer av bebyggelsen eller omgivelsene. Ulempene ved å fravike plankravet vurderes som små, da de forhold plankravet skal ivareta er tilstrekkelig vurdert gjennom byggesaksbehandlingen.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket gjelder en ny boenhet innenfor eksisterende bygningsvolum i et etablert og ferdig utbygd område, og er av begrenset omfang. Dispensasjonen vurderes ikke å skape en uheldig presedens, da hver dispensasjonssøknad må vurderes konkret ut fra de faktiske forholdene i den enkelte sak. Det foreligger heller ingen forhold som tilsier usaklig forskjellsbehandling.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 14.3.3 om uteoppholdsareal:
Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Størrelse, utforming, solforhold, støy, vegetasjon, orientering og plassering av bygninger påvirker kvaliteten på uteoppholdsarealet. Uterommet skal gi mulighet for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende (oppsummert):

> *Den nye boenheten vil disponere 15 m² privat uteoppholdsareal og 9 m² felles uteoppholdsareal, til sammen 24 m². Søker viser til at kommunen ved tidligere behandling av eiendommen godtok den samme fordelingen av uteoppholdsarealet. Videre vises det til at eiendommen ligger sentralt med kort avstand til offentlige grønt- og rekreasjonsområder, og at boenheten allerede har vært benyttet som utleiedel*

får den nye boenheten et uteoppholdsareal som er mindre enn minimumskravet i kommuneplanens arealdel § 14.3.3. Kommunen legger vekt på at boenheten disponerer både privat og felles uteoppholdsareal, og at utearealet i hovedsak viderefører en arealfordeling som tidligere er lagt til grunn ved kommunens behandling av eiendommen. Videre ligger eiendommen sentralt med kort avstand til offentlig tilgjengelige grønt- og rekreasjonsområder, og tiltaket gjelder etablering av en ny boenhet innenfor eksisterende bygningsvolum uten utvidelse av bebyggelsen. Etter en samlet vurdering finner kommunen at hensynene bak bestemmelsen og hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket vurderes derfor ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

fra kommuneplanens arealdel § 14.3.3 er at eksisterende bygningsmasse kan utnyttes bedre ved etablering av en ny boenhet i et sentrumsnært område med god kollektivdekning, samtidig som tiltaket innebærer en teknisk oppgradering av bygningen, blant annet med hensyn til brannsikkerhet. Ulempen er at den nye boenheten får et mindre uteoppholdsareal enn kommuneplanens minimumskrav, noe som innebærer et avvik fra planens krav til bokvalitet.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket gjelder en ny boenhet innenfor eksisterende bygningsvolum, og dispensasjonen er begrunnet i konkrete forhold ved eiendommen. Det legges vekt på at boenheten disponerer både privat og felles uteoppholdsareal. Dispensasjonen vurderes ikke å medføre usaklig forskjellsbehandling eller etablere en generell dispensasjonspraksis.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense
Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 159, bruksnummer 22 og bruksnummer 26. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hensynet bak avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 er å hindre brannspredning til andre byggverk, sikre lys og luft mellom bygg, opprettholde en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt ta hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende (oppsummert):

> *Bygningen er allerede oppført i nabogrensen, og tiltaket medfører ingen endring av bygningens plassering. Fasadeendringen består av utskifting av tre eksisterende takvinduer til noe større vinduer med samme plassering. Tiltaket påvirker ikke lys-, luft- eller utsiktsforholdene for naboene, og brannkravene vil bli ivaretatt. Eier av gnr. 159 bnr. 26 har samtykket til tiltaket.*

I denne konkrete saken gjelder dispensasjonen en eksisterende bygning som allerede er oppført i nabogrensen. Tiltaket innebærer ingen utvidelse av bygningens volum eller endret plassering, men en intern bruksendring og en mindre fasadeendring. Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører økt fare for brannspredning eller vesentlige ulemper knyttet til lys, luft, innsyn eller terrengtilpasning. Hensynene bak bestemmelsen og hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er at det omsøkte tiltaket kan gjennomføres uten inngrep i bygningens plassering eller volum. Ulempene ved dispensasjonen vurderes som små, da tiltaket ikke medfører ytterligere belastning for naboeiendommene sammenlignet med dagens situasjon.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket gjelder etablering av en ny boenhet og en mindre fasadeendring på en eksisterende bygning som allerede er oppført i nabogrensen. Dispensasjonen vurderes ikke å medføre usaklig forskjellsbehandling eller etablere en generell dispensasjonspraksis, da hver dispensasjonssøknad må vurderes konkret ut fra forholdene i den enkelte sak.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Kassem Ali Al-Sheikh
saksbehandler

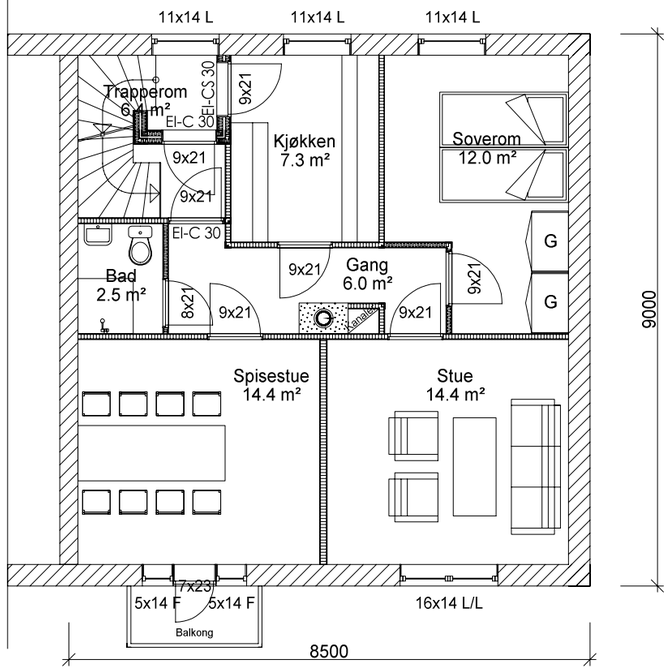
Andreas Tveit
konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

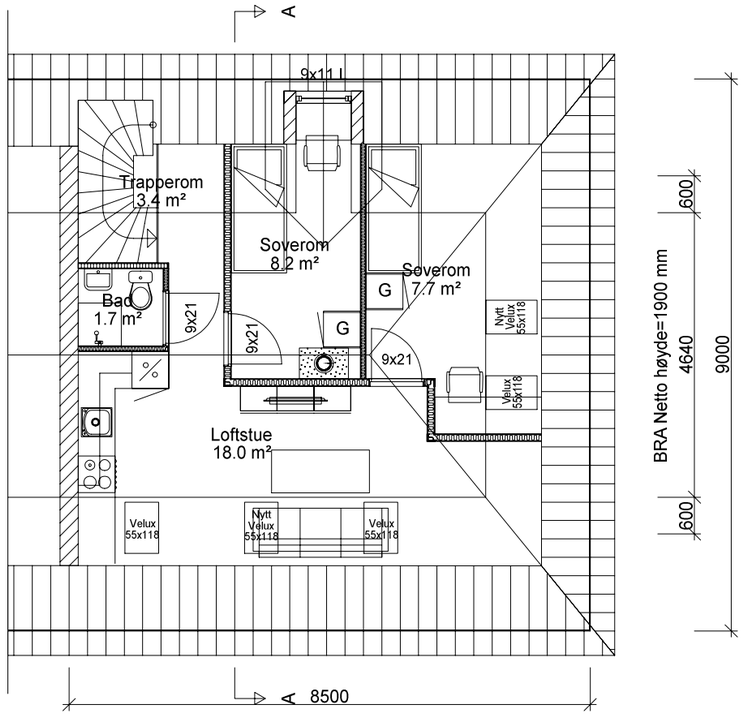
BJØRNSONSGATEN 23-27 BRL	c/o A O Grevstad Eiendom AS	5015 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



2. ETASJEPLAN Ny situasjon

BRA=66,4 m2



LOFTSPLAN Ny situasjon

BRA=40,8 m2

VEDLEGG E-10

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER:	BYGGESTED:
BJØRNSONSGATEN 23 - 25 AS	BJØRNSONS GATE 23 A

2. ETASJE & LOFT NY OMBYGGING

KOMMUNE: BERGEN G.NR. 159 B.NR. 21

TEGN. WH | GODKJ. | MÅL 1 : 100 | DATO: 05.11.18

BYGGPROSJEKT • AS
Byggteknisk rådgiving Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Fantoftvegen 16, 5072 BERGEN

PROSJ.NR. 18-153

TEGN. NR. 501

DATA DESIGN SYSTEM
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

VEDTEKTER FOR BJØRNSONSGATEN 23-27 BRL

(vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 13. august 2026)

§ 1 Innledende bestemmelser

(i) Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bjørnsonsgaten 23-27 BRL. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

(ii) Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

(iii) Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

(i) Andeler

Borettslaget består av 15 andeler, pålydende NOK 5 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

(ii) Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 3 Bruk av andelen

(i) Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Bruk av borettslagets parkeringsplasser reguleres i § 8 under.

(ii) Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren er en juridisk person, eller
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 4 Bruksrett og vedlikehold

(i) Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er tillatt med alminnelig dyrehold i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i bygget. Alt dyrehold skal godkjennes av styret gjennom skriftlig søknad. Dyreholdet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

(ii) Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør,

ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, og utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

(iii) Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

(iv) Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

(i) Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

(ii) Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes

gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 Mislighold

(i) Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se § 6 (ii).

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5¬22.

(ii) Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se § 6 (i) og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 Generalforsamling

(i) Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(ii) Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

(iii) Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

(iv) Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar, eller om pålegg om salg eller

fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

(v) Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

(vi) Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning2
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(vii) Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

(viii) Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum 3 og maksimum 6 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

(ix) Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

(x) Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

(xi) Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

(xii) Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§ 8 Parkeringsplasser

(i) Borettslagets parkeringsplasser eies av borettslaget og disponeres av styret.

(ii) Parkeringsplassene kan leies ut til borettslagets andelseiere på de vilkår og til den leiepris som fastsettes av styret. Ingen andelseier har et varig eller eksklusivt krav på leie av parkeringsplass.

(iii) Dersom antall søkere overstiger antall tilgjengelige parkeringsplasser, skal tildeling skje etter objektive og saklige kriterier fastsatt av styret. Styret kan blant annet etablere venteliste og fastsette regler for tildeling, oppsigelse, bytte og bruk av parkeringsplassene.

(iv) Leieavtalen kan sies opp av begge parter med tre måneders skriftlig varsel, med mindre annet følger av leieavtalen eller vedtak fattet av styret.

(v) Fremleie eller overdragelse av leieretten er ikke tillatt.

§ 9 Diverse

(i) Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

(ii) Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

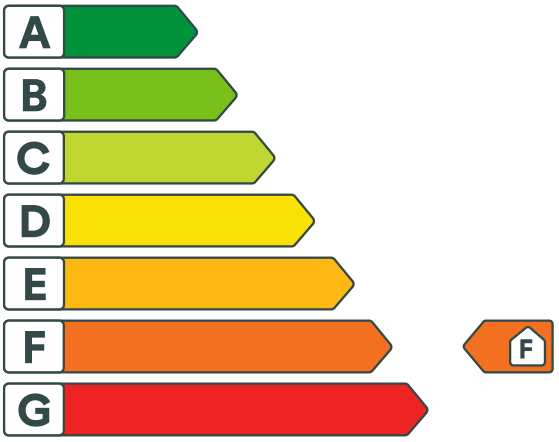
***

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnsons gate 23A, 5059 BERGEN**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357114**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139219791**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **272,72**

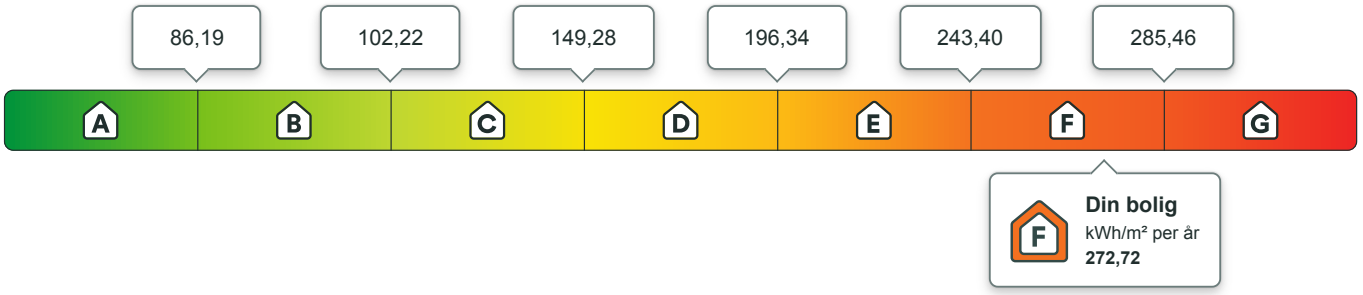
Bjørnsons gate 23A, 5059 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
25 459,92	**262,47**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjørnsons gate 23A, 5059 BERGEN

Detaljering

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

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

Bjørnsons gate 23A, 5059 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 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: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

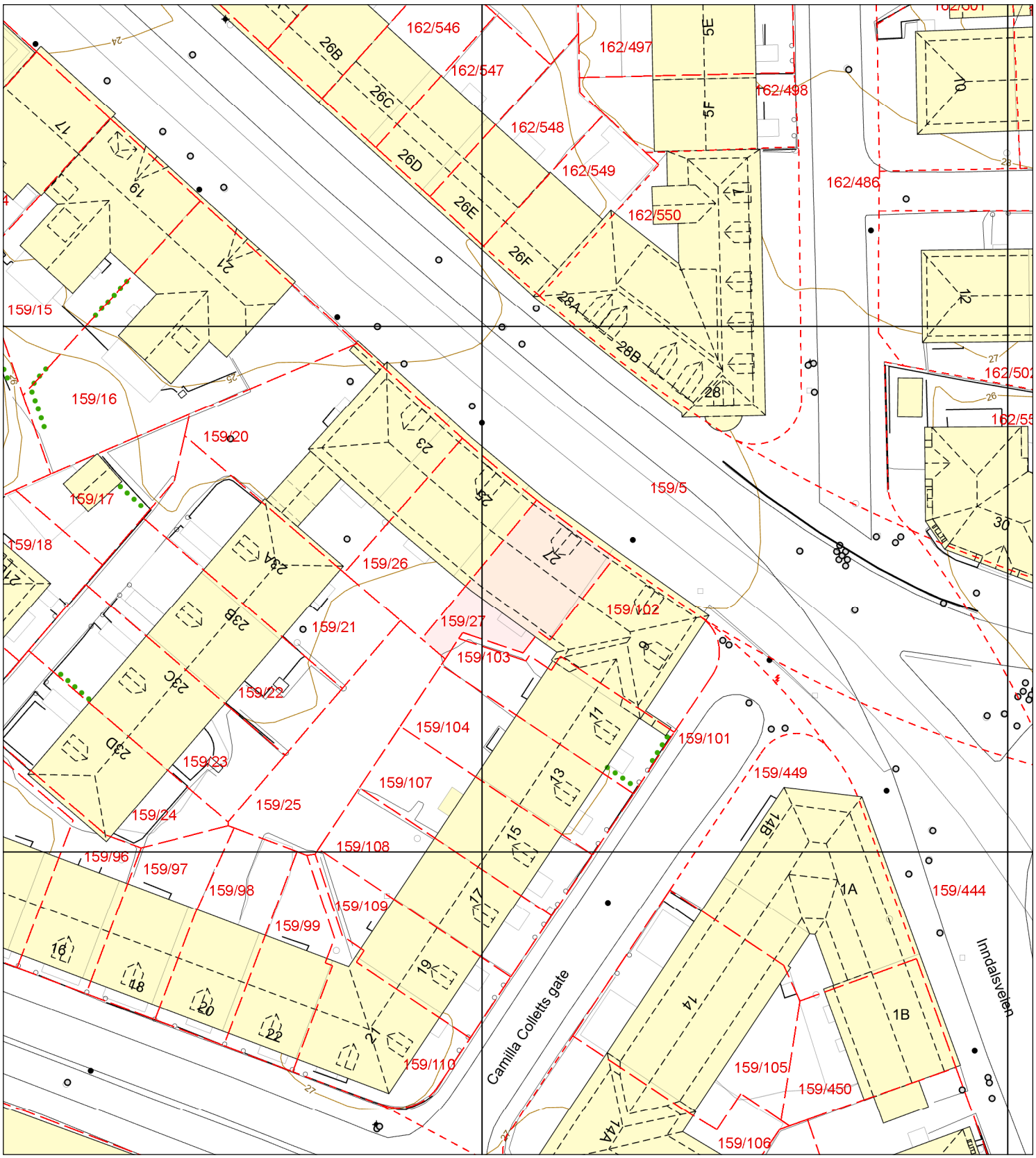
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/27/0/0
Adresse: Bjørnsons gate 27, 5059 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/27/0/0
Utlistet 22. mai 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

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
260745013	Grunneiendom	0	Ja	131,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	201014884	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16980000	322 - Gangvei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarksplass-Kronstad	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10170000	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS	3	-
60050000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	3	200507190
60550000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN	3	200816556
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	3	201319978
70550000	35	Årstad. Gnr. 162, bnr. 555 mfl., Bjørnsons gate, næringsbygg	3	202220670
66520000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN	1	202220596
64480000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3	3	201413753
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
71140000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl., Delfelt S19 og S20, Mindemyren	2	202224850
90011000	30	ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING	4	-
70510000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81, DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	5	202026661

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/24	139219821-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	25.03.2024	202316803
162/508	139259769-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	25.06.2024	202410574
162/512	139259807-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	05.03.2025	202415932
162/549	139260155-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	10.10.2025	202514215
162/511	139259793-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.01.2026	202510913
162/500	13937389	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.07.2016	201613102
162/540	139260066-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	11.04.2025	202312633
162/491	139259580-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	12.12.2024	202416837
162/491	139259580-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	21.10.2025	202416837

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 22. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

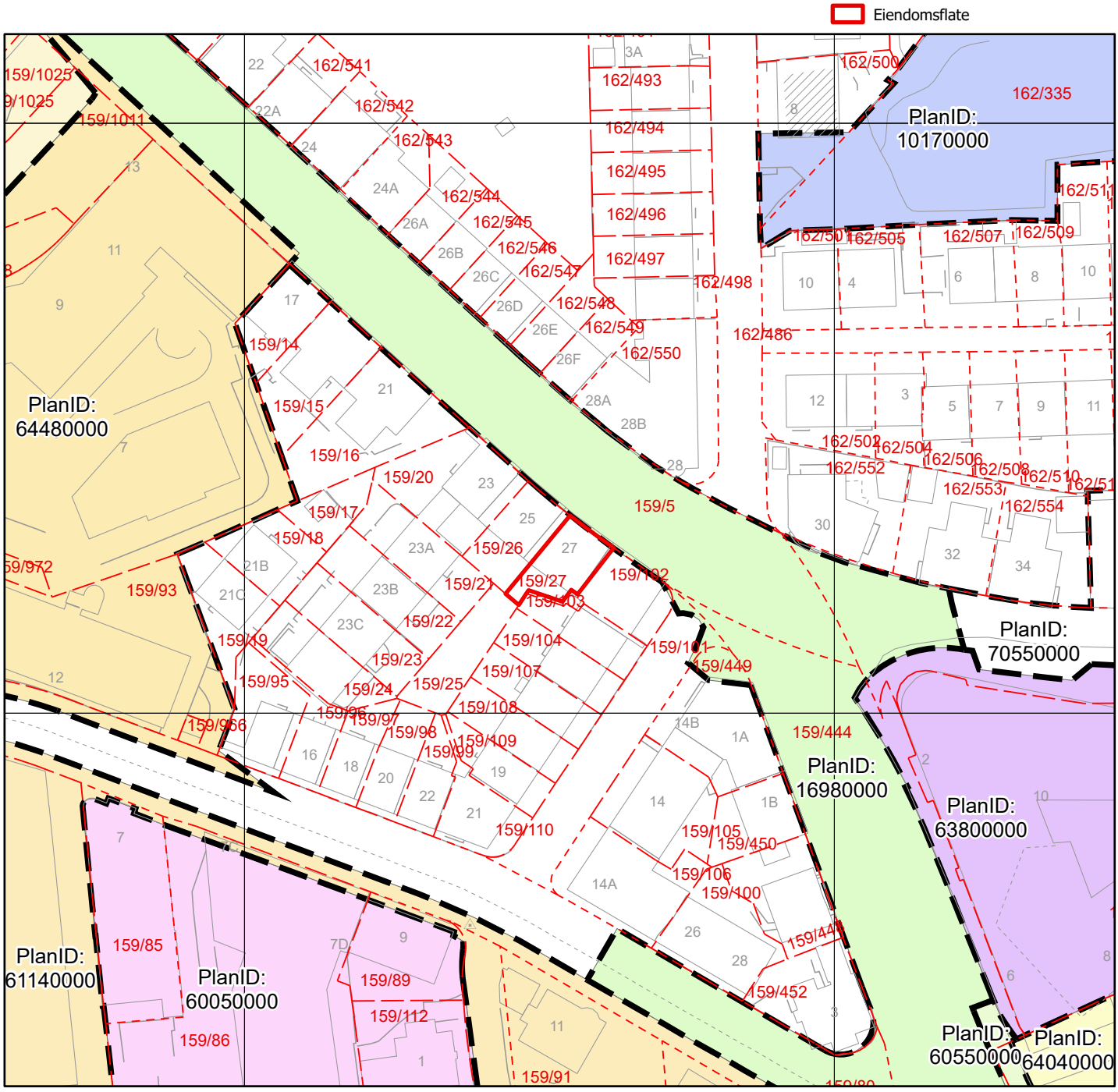
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/27
Dato: 22.05.2026 Adresse: Bjørnsons gate 27

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): 16980000



Reguleringsplan på grunnen

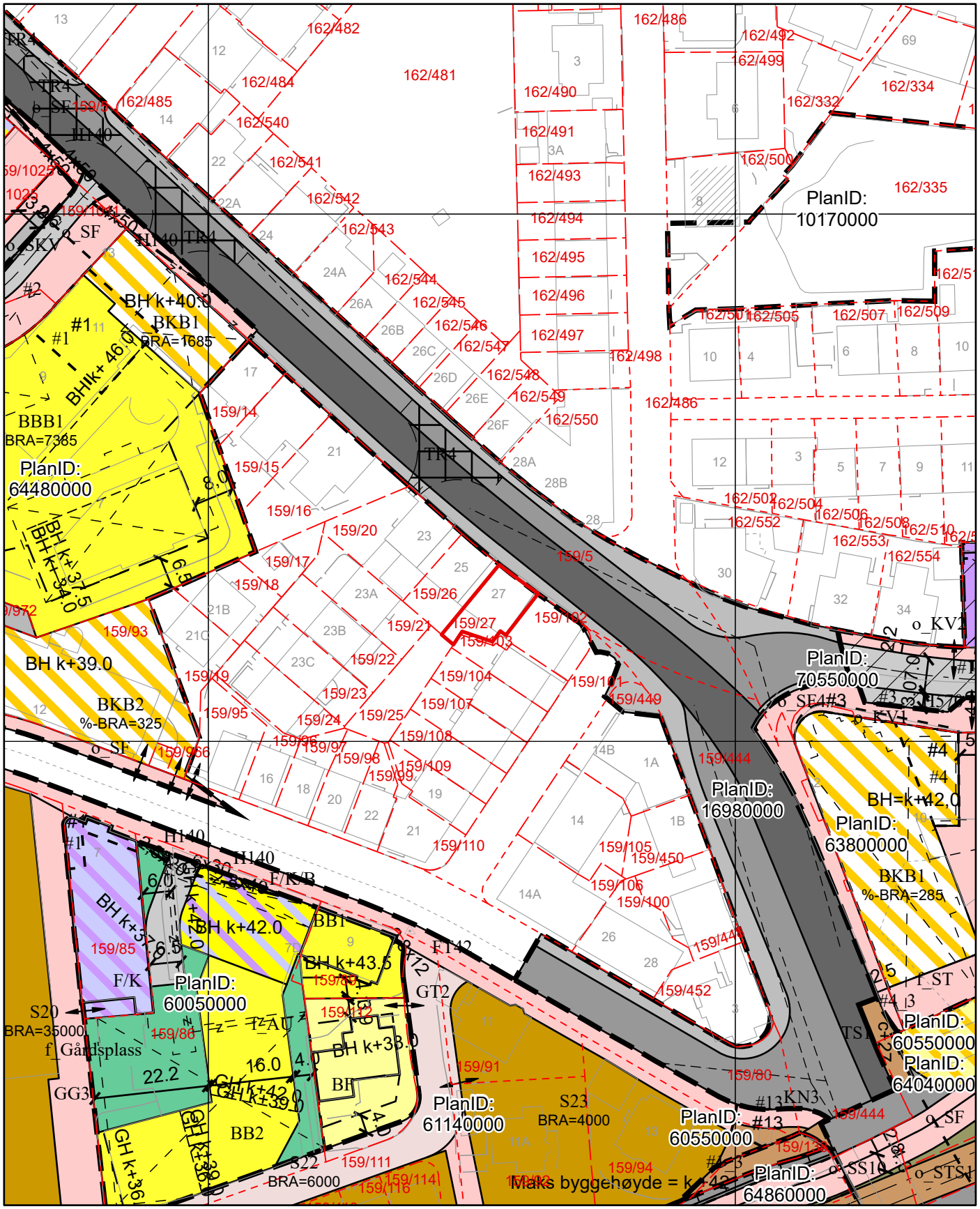
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/27
Dato: 22.05.2026 Adresse: Bjørnsons gate 27

PlanID(er): 16980000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1310 - Kontor

1620 - Gårdsplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1801 - Bolig, forretning

1802 - Bolig, forretning, kontor

1810 - Forretning, kontor

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2060 - Kollektivnett

2080 - Parkering

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

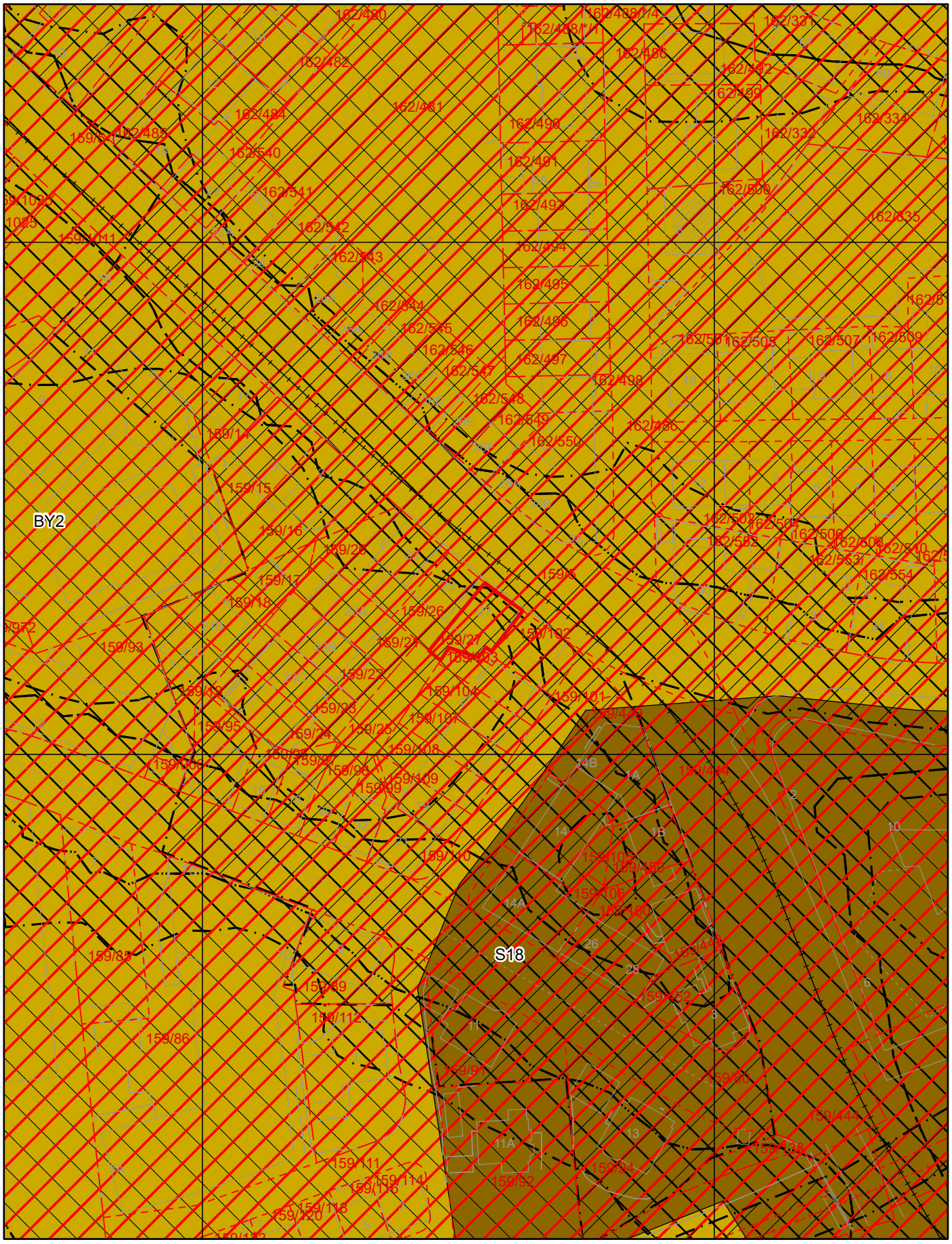
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/27
Adresse: Bjørnsons gate 27

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - fremtidig

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone