



*KROHNEGÅRDEN 23
LIKE VED STORAVATNET*



*KROHNEGÅRDEN 23
KROHNEGÅRDEN LIKE VED
STORAVATNET*

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
34	Plantegning
43	Området
44	Økonomi
44	Offentlige forhold
47	Øvrige kjøpsforhold
49	Megler
51	Vedlegg
52	Takst
68	Egenerklæring
72	Energiattest
86	Kommunalinformasjon



KROHNEGÅRDEN 23

KROHNEGÅRDEN LIKE

VED STORAVATNET

W Eiendomsmegling ved Christina Erstad har gleden av å presentere Krohnegården 23. En aldeles nydelig eiendom med unik beliggenhet og særs gode kvaliteter. Dette er en sjelden vare som bør oppleves!

Følgende fremheves:

- * Hele huset ble totalrenovert i 2015/16.
- * Etterisolert yttervegger, montert ny vindsperrer og skiftet ytterkledning.
- * Montert nye vinduer, altandør og ytterdør.
- * Drenert og isolert rundt grunnmurene.
- * Nytt rør-i-rørsystem inkl. to bad
- * Oppgradert el.anlegg.
- * Nytt balansert ventilasjonsanlegg.
- * Nye vegg og himlingsflater.
- * Nye gulv, innerdører og listverk.
- * Innredet underetasjen, samt godkjent bruksendret (2024)
- * Utvendig redskapsbod fra 2016.
- * Uthuset ble oppført i 2018. Integrert pizzaovn.
- * Nytt tak (lekter, papp og skifer) nytt høsten 2023.

Velkommen!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

5.990.000,-

Komm. Avg.

10.106,-

Totalpris

6.144.490,-

BRA-i

m^2

BRA

125 m^2

Antall soverom

3

Eierform

Eiet

Byggeår

1953

Tomteareal

392.70

Tomt

392.7 m^2 -
eiet

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6005724

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER
Christina Erstad

Eiendomsmegler MNEF
christina@wmegling.no

452 58 580











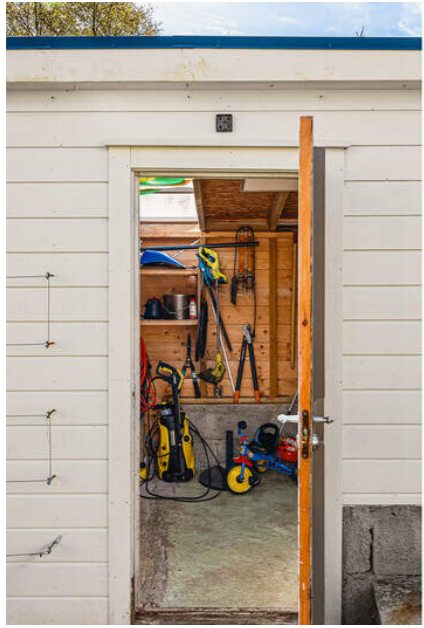


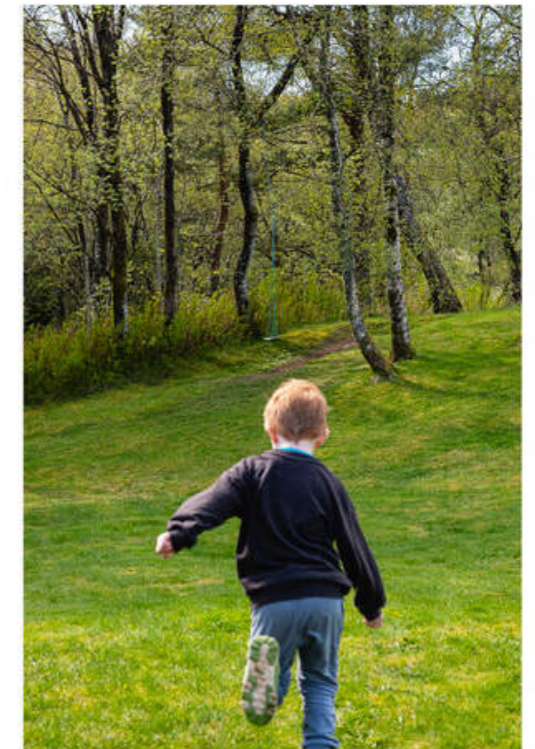








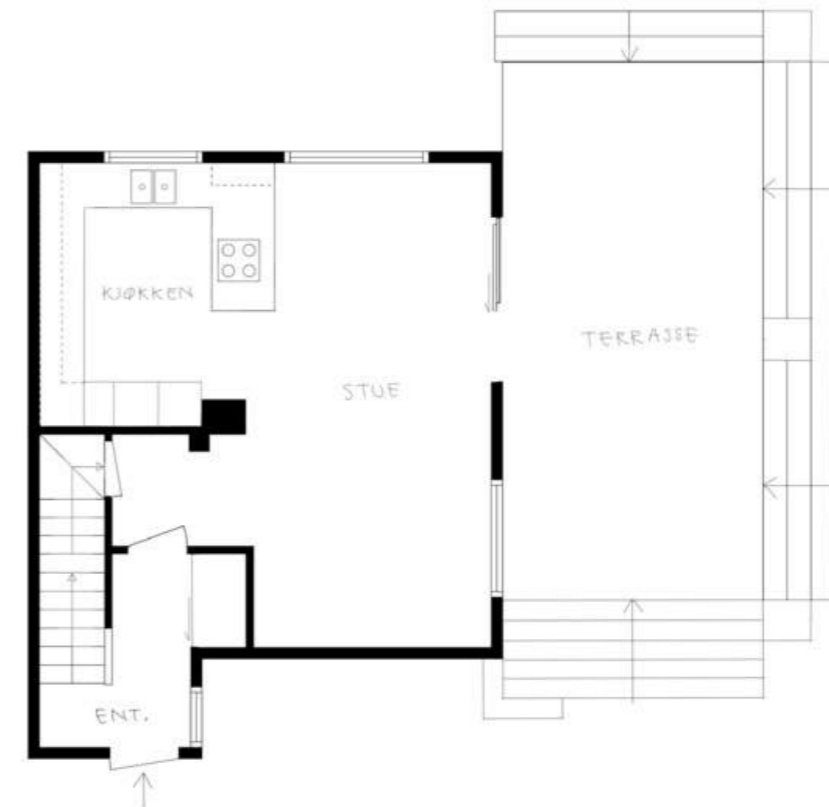






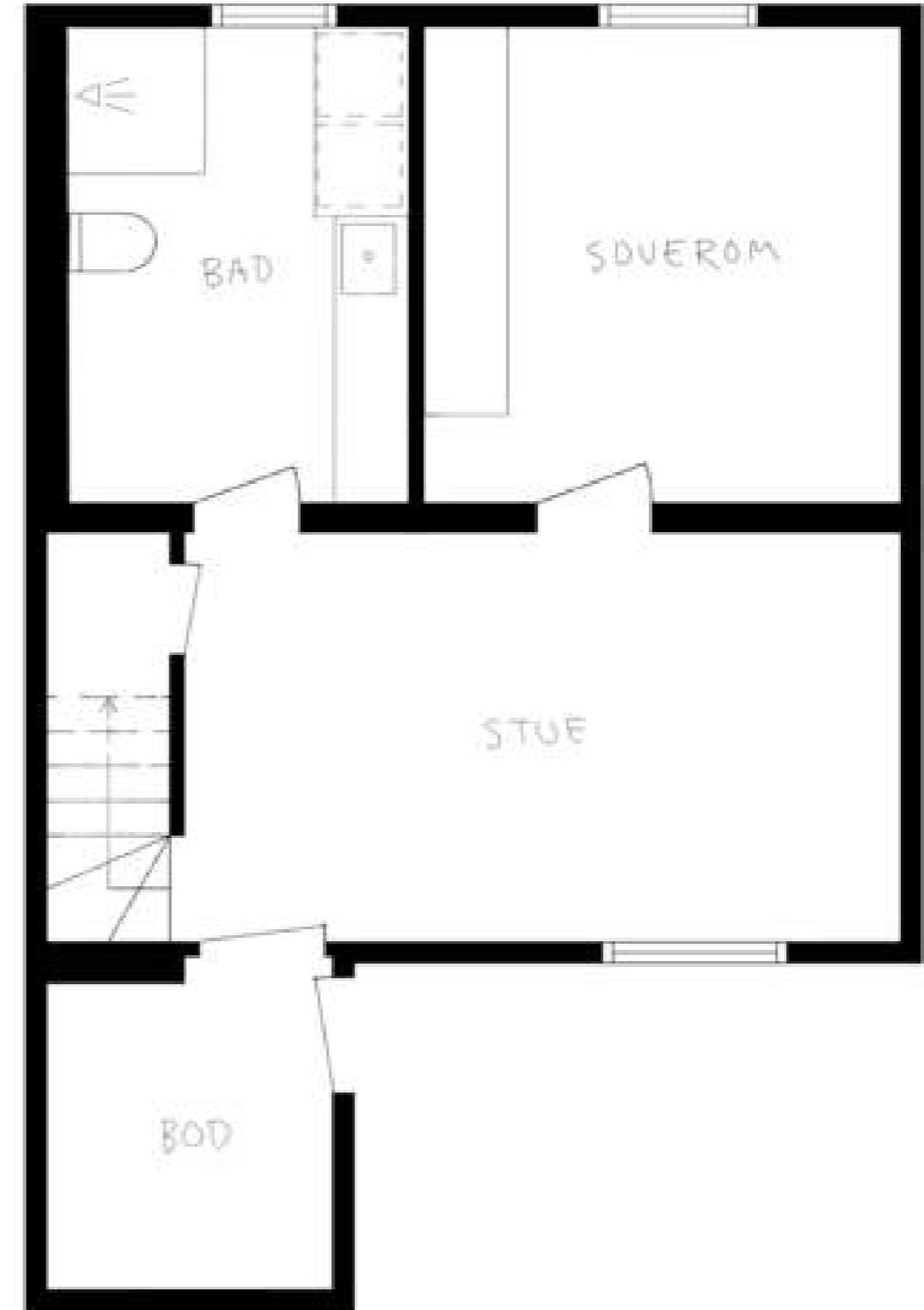
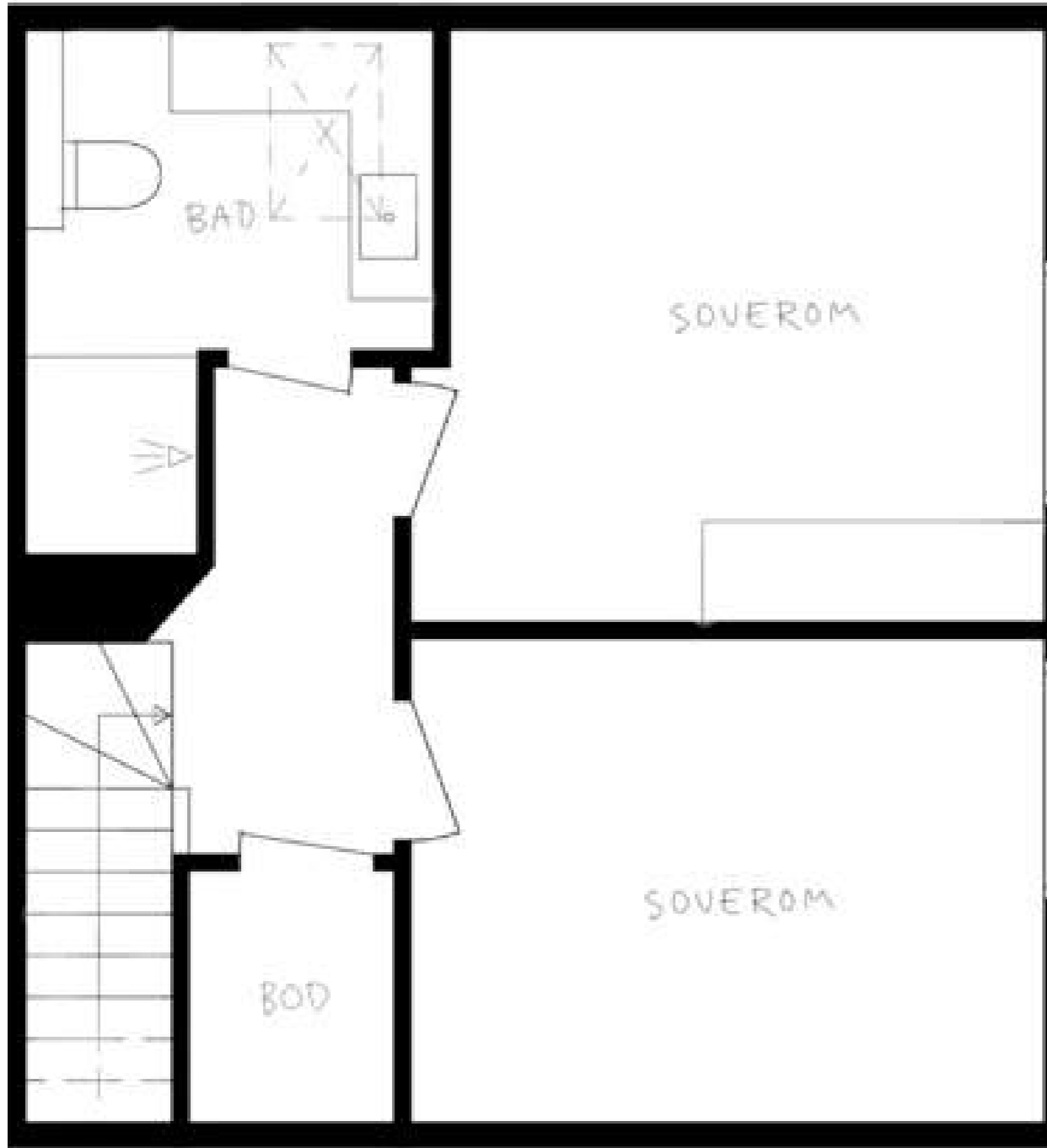
PLANTEGNING

1. ETASJE



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULF BAKKEN.



NEEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME

NEEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling ved Christina Erstad har gleden av å presentere Krohnegården 23. En aldeles nydelig eiendom med unik beliggenhet og særs gode kvaliteter. Dette er en sjelden vare som bør oppleves!

Følgende fremheves:

- * Hele huset ble totalrenovert i 2015/16.
- * Etterisolert yttervegger, montert ny vindsperrer og skiftet ytterkledning.
- * Montert nye vinduer, altandør og ytterdør.
- * Drenert og isolert rundt grunnmurene.
- * Nytt rør-i-rørsystem inkl. to bad
- * Oppgradert el.anlegg.
- * Nytt balansert ventilasjonsanlegg.
- * Nye vegg og himlingsflater.
- * Nye gulv, innerdører og listverk.
- * Innredet underetasjen, samt godkjent bruksendret (2024)
- * Utvendig redskapsbod fra 2016.
- * Uthuset ble oppført i 2018. Integriert pizzaovn.
- * Nytt tak (lekter, papp og skifer) nytt høsten 2023.

Velkommen!

ADRESSE

Krohnegården 23

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 25 og 25, BNR 115 og 388, i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eiet

EIER

Jobbjørn Hauken
Birte Myklebust

AREAL OG INNHOLD

BRA: 125 m²

Bolighus

Bruksareal

-1. etg. BRA: ca. 42 m². Underetasje: Trappegang (2,8m²), bad/vaskerom (7,8m²), soverom (10,2m²), stue (14m²), bod (4,2m²).

1. etg. BRA: ca. 43 m². Gang (5,9m²), trappegang (2,7m²), stue og kjøkken (34,8m²).

2. etg. BRA: ca. 40 m². Gang/trapperom (6,8m²), bad (5,7m²), soverom (12,5m²), soverom (11m²), bod (1,9m²).

Utus

Sekundærrom

1. etg. S-rom: ca. 19 m².

Redskapsbod

Sekundærrom

1. etg. S-rom: ca. 19 m².

Garasje

Sekundærrom

1. etg. S-rom: ca. 20 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

Underetasje: 42 kvm BRA-i

1.etg: 43 kvm BRA-i

2.etg: 40 kvm BRA-i

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Underetasje: Trappegang (2,8m²), bad/vaskerom (7,8m²), soverom (10,2m²), stue (14m²), bod (4,2m²).

1. Etasje: Gang (5,9m²), trappegang (2,7m²), stue og kjøkken (34,8m²).

2. Etasje: Gang/trapperom (6,8m²), bad (5,7m²), soverom (12,5m²), soverom (11m²), bod (1,9m²).

Uthus: 19 kvm BRA-e

Redskapsbod: 12 kvm BRA-e

Garasje: 19 kvm BRA-e

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngå også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmått av megler.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles.

Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsめglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsめglere gjelder de nye reglene for eiendomsめglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

1953

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2015/2016 med blant annet:

- Etterisolert yttervegger, montert ny vindsperrer og skiftet ytterkledning.
- Det ble etterisolert innvendig og utvendig på eksisterende vegg totalt 20 cm i vegg. På loftet ble det isolert med 20cm i skråtak og 25 i vatertak.
- Montert nye vinduer, altandør og ytterdør.
- Drenert og isolert rundt grunnmurene.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Nytt balansert ventilasjonsanlegg.
- Oppgradert våtrom.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye vegg og himlingsflater.
- Nye gulver.
- Nye innerdører og listverk.
- Innredet underetasjen.
- Utvendig redskapsbod fra 2016.
- Uthuset ble oppført i 2018.
- Taket var nytt høsten 2023, da ble papp og lekter byttet og skifer lagt på nytt.

TOMT

Tomtens grenser vises i kartutsnitt fra "se eiendom" merket som "Kart som viser tomtens grenser". I finn annonsen kan man også se ca. hvordan man grenser mot kommunens eiendom retning vest. Eier har siden de overtok for 9 år siden hatt en muntlig avtale med kommunen om at de kan bruke arealet på andre

siden av de stiplede linjen som sitt eget mot at det holdes. Tomtens størrelse er ca. 392 kvm. Arealformålet til tomten eiendommen grenser mot har iht KPA2018 beskrivelse som øvrig byggesone. I eldre reguleringsplan fra 1982 er arealet regulert til forsamlingshus.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

392.7 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen.

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner

Gulvsystemer:

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er det benyttet liggende trekledning.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og skiferstein.

Vinduer/dører:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.

- * Det er ingen tegn til slitasje.
- * Dokumentert fagmessig godt utført.
- * Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.

- * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
- * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik.

Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:

- * Feil utført.
- * Skadet, eller symptomer på skade.
- * Svært slitt.
- * Nedsatt funksjon.
- * Utgått på dato.
- * Kort gjenværende brukstid.
- * Det er behov for tiltak i nær fremtid.
- * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:

- * Har total funksjonssvikt
- * Fyller ikke lenger formålet
- * Er en fare for liv og helse

Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen.
- * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen.

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmuren stammer fra originalt byggeår og er på bakgrunn av alder en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering/gulv mot grunn er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter (gjelder på undersiden av bygningen). Det er utført arbeider på dreneringen rundt bygningen/grunnmurene i 2015/2016. Det er observert avskalling på trappen inn til boligen, vedlikehold av muren på trappen må påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

7.1.2 Våtrom Overflate gulv

Badet i underetasjen har en forhøyning/svanke fra døren inn til badet og cirka 1 meter ut på gulvet. Uviss årsak. Forhøyningen gjør fall på gulvet ujevnt.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

OPPVARMING

Oppvarming:

Varmekabler på badene, varmemetode i kjellerstue, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget

er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

INFO OM STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 17 465 kWh. Dette er kun et estimat og vil variere etter beboers forbruk.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

Det er lagt inn fiber fra Altibox og Telenor. Det står modem fra begge leverandører i teknisk rom under trappa. Det er Telenor som er i bruk i dag.

DIVERSE

- * Det er montert balansert ventilasjon fra Flexit i hele boligen. Sentralen står på loftet og eier har filterabonnement med Flexit der de får filter en gang i året. Det er styrepanel på badet og vaskerommet.
- * Det er også montert sentralstøvsuger fra Flexit. Det blir levert poser sammen med filter til ventilasjonen.
- * Sikringsskapet er plassert under kjellertrapp. Det er fra 2015 med automatsikringer.
- * Stoppekran: Innvendig på vaskerom og utvendig for hele huset på østsiden av huset i hagen til nr 21.
- * Varmtvannstank er plassert på på vaskerommet.
- * Samtlige rør i boligen er skiftet i 2015.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært: Tpa rørleggerservice as, byggmester Jobbjørn Hauken, Knut Knutsen as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ja, kun faglært: TPA rørleggerservice as - nytt sanitær og røropplegg, byggmester Jobbjørn Hauken - tømmer og flisarbeid, Knut Knutsen as - elektrikerarbeid. Alt arbeid utført i 2015.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja: Byggmester Jobbjørn Hauken

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny sluk montert av TPA rørleggerservice as. Ny membran lagt av byggmester Jobbjørn Hauken. Alt arbeid gjort i 2015.

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja: Bilder av utført arbeid.

Er arbeidet byggemeldt? Nei: Oppussing.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun faglært: TPA rørleggerservice as Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sanitær- og røropplegg i huset utført i 2015.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei: Ny drenering og isolering i 2016.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært Flisespikkeriet, Knut Rygg Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Knut Knutsen as Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny el-installasjon i heile huset i 2015

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja: Dokumentasjon tilgjengeleg i sikringsskapet i huset.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja: BKK har utført rutinekontroll på anlegget.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22. Ja: Bruksendring av kjeller.

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja: Bruksendring av kjeller.

Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Ja: Ingen relevante utslag i kjeller.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad/vaskerom i underetasje medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løssørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:
* Pendellamper i vinterhagen
* Projektor og lerret i kjellerstue

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne

fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Velkommen til Krohnegården 23, et unikt og gjennomarbeidet hjem som sjelden er mulig å få tak i. Gjennom de siste 9 årene har dagens eier gjort oppgraderinger som gjør at eiendommen i dag fremstår som den gjør. Boligen er perfekt plassert i det familievennlige nabolaget, og dette er en fantastisk plass å vokse opp! Denne eiendommen tilbyr den ideelle blandingen av rolig omgivelser og praktisk tilgang til fasiliteter som er viktige for barnefamilier.

For de små i familien ligger det flere barnehager og skoler i nærheten, slik at foreldre kan være trygge på at barna får gode oppvekstvilkår uten å måtte reise langt. Med fokus på læring og vekst, er dette området ideelt for å sette familier på rett spor. Nærmeste barnehage er Litlafjellet barnehage som startet opp i 2009. Det er en barnehage med 8 avdelinger og plass til 172 barn. Barnehagen har gode fasiliteter, den er moderne og lyst innredet og har en flerbrukshall på ca. 350 m2.

Av skoler finner man Damsgård skole, Seljedalen skole, Lynghaug Skole eller Løvås oppvekststun innen nær radius.

Idrettsentusiaster vil også finne glede i nærheten til ulike idrettsanlegg. IL Frøya allianse er et allianseidrettslag med tilsluttede idrettslag IL Frøya basket og IL Frøya fotball samlet benevnt Idrettslaget FrøyaEnten det er fotballbaner, svømmehaller eller andre sportsfasiliteter, er det noe for enhver smak og aldersgruppe. Dette gjør det enkelt å opprettholde en

sunn og aktiv livsstil for hele familien.

Samtidig kan familien nyte det naturskjønne området med grønne parker og naturstier som inviterer til utendørsaktiviteter og fjellturer med en ny sti rundt hvert hjørne. Dette gir en følelse av tilhørighet til naturen samtidig som man er nær byen. Kollektivnettet er godt utbygget og med hyppige avganger tar bussen deg i retning sentrum og Fyllingsdalen på kort tid.

Krohnegården 23 tilbyr et hjem hvor familier kan vokse og trives sammen i et vennlig og trygt nabolag. Ta sjansen til å oppdage det beste av en herlig livsstil fra denne nydelige beliggenheten. Velkommen hjem.

PARKERING

Det er garasje og biloppstillingsplass foran denne som følger boligen. Denne står på eget gårds og bruksnummer. Det er strøm i garasjen, men per tid ikke elbil lader.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 5.990.000,-

OMKOSTNINGER

5 990 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

850,- (Tingl.gebyr pantedokument)

850,- (Tingl.gebyr skjøte)

149 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 5 990 000,-))

15 050,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

166 740,- (Omkostninger totalt)

6 156 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 6.144.490,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 854 666 for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3 247 732 for år 2022

KOMMUNALE AVGIFTER

10.106,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

EIENDOMSSKATT

Kr 4.270,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

FORSIKRINGSSELSKAP

Tryg

POLISENUMMER

7125932

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/25/115:

19.04.1952 - Dokumentnr: 302650 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne gjelder: skylddelingsforretning

23.09.1952 - Dokumentnr: 306978 - Bestemmelse om veg

Denne gjelder: Skjøte

13.11.1954 - Dokumentnr: 309193 - Bestemmelse om bebyggelse

BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne gjelder: Husbanken har samtykket til at denne kan slettes. De har sendt slettemelding til eier som skal videresendes til Kartverket.

Dersom heftelsen ikke kan slettes hos Kartverket vil vi således ha en bekreftelse fra rettighetshaver.

19.04.1952 - Dokumentnr: 302651 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:25 Bnr:14

Denne gjelder: skylddelingsforretning

24.08.1954 - Dokumentnr: 306567 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4601 Gnr:25 Bnr:132

Denne gjelder: skylddelingsforretning

01.01.2020 - Dokumentnr: 26060 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:25 Bnr:115

19.04.1952 - Dokumentnr: 302651 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:25 Bnr:14

Denne gjelder: skylddelingsforretning

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og bedt om komplett byggesak. Samtlige dokumenter som er mottatt ligger vedlagt i salgsoppgave.

Følgelig finnes en oppsummering:

Saksnummer 794447:

06.11.1979: Tegninger:

Plantegninger samsvarer med dagens innredning på loftsplan, foruten at bad og WC er slått sammen. Hovedplan er lik, men det er slått ned vegg mellom stue og kjøkken. Underetasje avviker, men dette rettes opp i neste saksnummer.

Saksnummer 11948:

Dagens eier har søkt bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel. I forbindelse med innsendelse av søknaden er følgende tekst tillagt:

"Bruksendring av kjellar, Krohnegården 23, 25/115 Vi søker om å få godkjent bruksendring av kjellar og i den sammenheng har vi fått kopiar av godkjente teikningar datert 06.11.1979. Tilbygget som då var teikna inn og vart godkjent, vart aldri røyst. Derfor legg vi ved fasadeteikningar av huset slik det er i dag etter tilråding i konsultasjon med plan- og bygningsetaten datert 06.03.2024.

Når vi kjøpte huset i 2014 oppgraderte vi heile huset med kontinuerleg brannskilje gjennom alle etasjar. I tillegg bytta vi alt elektrisk, røyr og avløp i heile huset. Seinare har vi drenert og etterisolert kjellarmuren. Vi har oppgradert kjellaren frå vaskerom og bodareal til vaskerom og bruksareal. Det er denne endringa i kjellaren til vaskerom og bruksareal, stove og kontor, vi søker om bruksendring av."

Det ble 26.04.2024 gitt tillatelse til tiltak. Tiltaket var bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje:

- matbod, vedbod, gang til kjellerstue på 14,8 m²

- disponibelt rom til kontor på 11,2 m²

- vaskerom til vaskerom på 8,9 m²

Det gis tillatelse til:

<p>• Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje: - matbod, vedbod, gang til kjellerstue på 14,8 m2 - disponibelt rom til kontor på 11,2 m2 - vaskerom til vaskerom på 8,9 m2</p> <p>Det ble 02.05.2024 gitt ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Basert på at kommunen har godkjent bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel, omtaler vi kontoret som soverom i annonsen. Da hoveddel er godkjent som rom for varig opphold.</p> <p>Det foreligger ferdigattest på garasje fra 04.04.1979.</p> <p>Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.</p> <p>Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsppliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.</p> <p>REGULERINGS - OG AREALPLANER</p> <p>Teigid: 258983508 Type: Grunneiendom Snr: 0 Hovedteig: Ja Beregnet areal: 392,7 m² Areal kvalitet: Usikker Arealmerknad: Noen fiktive grenser Inngår i rapporten: Ja</p> <p>Reguleringsplaner på grunnen: PlanID: 11510000 Plantype: 30 Plannavn: FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR</p>	<p>5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttrådt: 05.05.1967 Saksnr: Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom: PlanID: 11510001 Plantype: 31 Plannavn: FYLLINGSDALEN. INSTITUSJONSOMRÅDET I BOLIGFELT XIII,ENDRING Saksnr: Ikrafttrådt: 27.10.1975</p> <p>Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Ikrafttrådt: 19.06.2019 Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Arealformål i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Arealstatus: 1 - Nåværende Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg Beskrivelse: Øvrig byggesone Områdenavn: ØB Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Planer i nærheten av eiendommen: PlanID: 11510100 Plantype: 30 Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 OG 27 BNR 4, 6 OG 25 Planstatus: 3 Saksnr:</p> <p>PlanID: 5460000 Plantype: 30 Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1,TJØNNEN Planstatus: 3 Saksnr:</p>
--	--

<p>PlanID: 11340000 Plantype: 30 Plannavn: FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING Planstatus: 3 Saksnr:</p> <p>PlanID: 11515001 Plantype: 31 Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT 13 Planstatus: 3 Saksnr: 199614465</p> <p>PlanID: 11515000 Plantype: 31 Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT XIII, PLAN FOR UTBYGGING Planstatus: 3 Saksnr: 190430988</p> <p>PlanID: 5890000 Plantype: 30 Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO Planstatus: 3 Saksnr:</p> <p>PlanID: 5460100 Plantype: 35 Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL.,TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING Planstatus: 3 Saksnr: 200608373</p> <p>Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: Eiendom: 25/87 Bygningsnr: 139205014 Endring: Garasjeuthus anneks til bolig Bygningstype: Bygning godkjent for riving/brenning Status:</p>	<p>Dato: 17.09.2010 Saksnr:</p> <p>VEI, VANN OG AVLØP</p> <p>Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.</p> <p>ØVRIGE KJØPSFORHOLD</p> <p>BETALINGSVILKÅR</p> <p>Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.</p> <p>OVERTAGELSE</p> <p>Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.</p> <p>Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.</p> <p>BUDGIVNING</p> <p>Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.</p> <p>Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.</p>
---	---

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte

forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er opplyst eller særskilt avtalt for kjøpet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/runskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag er avtalt til: 1,2%
Markedsføring: 15.900,-
Tilrettelegging: 14.900,-
Oppgjør: 6.900,-
Øvrige kostnader: 13.072,-

OPPDRAKSNUMMER

6005724

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 21.05.2024.

MEGLER

KONTAKTPERSON

Victoria Giske
Eiendomsmegler
Tlf 454 65 830
vg@wmebling.no

ANSVARLIG MEGLER

Christina Erstad
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 452 58 580
christina@wmebling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmebling.no
Org.nr: 925 394 904



VEDLEGG

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Krohnegården 23
5146 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann
Mats Hansen
Dato: 21/05/2024

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Jobbjørn Hauken og Birte Myklebust
Seksjonsnr:	-
Festnr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	393 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.05.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Jobbjørn Hauken og Birte Myklebust
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, plen diverse beplantning og terrasse.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er det benyttet liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekammer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1953 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert boligområde. Det er busstopp, dagligvarebutikk og barnehage like ved eiendommen. I tillegg er det kort vei til Fyllingsdalen, Laksevåg, samt kort kjøreavstand til Bergen sentrum. Fine turmuligheter som Kanadaskogen eller Damsgårdsfjellet og Løvstakken samt i parkområdene i Fyllingsdalen. Få minutters kjøring til Oasen senter med de fleste servicetilbud. Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Frøya Idrettspark med flere fotballbaner innen kort avstand.

Takstobjektet:

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) over 3 plan + garasje og uthus.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 36m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, varmematte i kjellerstue, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv, i underetasjen er det benyttet laminatgulv.

Vegger: Badet i 2.etasje har fliser, badet i underetasjen har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Etasjeskille: Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2015/2016 med blant annet:

- Etterisolert yttervegger, montert ny vindsperrer og skiftet ytterkledning.
- Montert nye vinduer, altandør og ytterdør.
- Drenert og isolert rundt grunnmurene.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Nytt balansert ventilasjonsanlegg.
- Oppgradert våtrom.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye vegg og himlingsflater.
- Nye gulver.
- Nye innerdører og listverk.
- Innredet underetasjen.
- Utvendig redskapsbod fra 2016.
- Uthuset ble oppført i 2018.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	42	0	0	0	38	4
1. Etasje	43	0	0	36	43	0
2. Etasje	40	0	0	0	38	2
SUM BYGNING	125	0	0	36	119	6
SUM BRA	125					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	0	19	0	0	0	19
Redskapbod	0	12	0	0	0	12
Garasje	0	19	0	0	0	19
SUM BYGNING	0	50	0	0	0	50
SUM BRA	0					

BRA-i:

Underetasje: Trappegang(2,8m²), bad/vaskerom(7,8m²), soverom(10,2m²), stue(14m²), bod(4,2m²).

1. Etasje: Gang(5,9m²), trappegang(2,7m²), stue og kjøkken(34,8m²).

2. Etasje: Gang/trapperom(6,8m²), bad(5,7m²), soverom(12,5m²), soverom(11m²), bod(1,9m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Trappeåpningen er medregnet i bruksarealet. Trappeåpningen utgjør 3,7m². Det er uklart i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning.

Uthuset er oppført i trekonstruksjoner. Innvendig er det benyttet fliser på gulvet og panel på vegg og himlingsflater. Uthuset har varmekabler i gulvet.

Teknisk tilstand på garasje, uthus og tilleggsbygg er ikke kontrollert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

21/05/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer/gulv mot grunn (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ 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.

I følge eier er det lagt ny drenering i 2015/2016.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng som følge av inspeksjonsmuligheter fra boden (synlig vegg med bunnsvill). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Grunnmuren stammer fra originalt byggeår og er på bakgrunn av alder en risikokonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering/gulv mot grunn er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter (gjelder på undersiden av bygningen). Det er utført arbeider på dreneringen rundt bygningen/grunnmurene i 2015/2016.

Det er observert avskalling på trappen inn til boligen, vedlikehold av muren på trappen må påregnes.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Deler av ytterveggene stammer fra byggeår, det er gjort utbedringer på veggkonstruksjonene i forbindelse med etterisolering og utskiftning av ytterkledning.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2015.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2015.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og skiferstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen ble skiftet i 2023, skifersteinen er original og benyttet om igjen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftet fremstod ok alder tatt i betraktning.

Loftkonstruksjonen/takkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standard.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 36m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i underetasjen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg i underetasjen og mot teknisk sjakt i 2.etasje. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet i underetasjen inneholder: Vegghengt toalett, utslagsvask, skuffer under med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, 2 overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er plassert på badet i underetasjen og er av typen OSO 198 liter.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Vinduet på rom omtalt som soverom i underetasjen oppfyller ikke kravet til lysinnslipp.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren stammer fra originalt byggeår og er på bakgrunn av alder en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering/gulv mot grunn er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter (gjelder på undersiden av bygningen). Det er utført arbeider på dreneringen rundt bygningen/grunnmurene i 2015/2016. Det er observert avskalling på trappen inn til boligen, vedlikehold av muren på trappen må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6005724
Adresse	Krohnegården 23		
Postnr.	5146	Sted	FYLLINGSDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Trygg	Polise/avtalenr	7125932
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Selger 1 Fornavn	Jobbjørn	Etternavn	Hauken
Selger 2 Fornavn	Birte	Etternavn	Myklebust

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tpa rørleggerservice as, byggmester Jobbjørn Hauken, Knut Knutsen as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

TPA rørleggerservice as - nytt sanitær og røropplegg, byggmester Jobbjørn Hauken - tømmer og flisarbeid, Knut Knutsen as - elektrikerarbeid. Alt arbeid utført i 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Byggmester Jobbjørn Hauken

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny sluk montert av TPA rørleggerservice as. Ny membran lagt av byggmester Jobbjørn Hauken. Alt arbeid gjort i 2015.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Bilder av utført arbeid.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Oppussing.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TPA rørleggerservice as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sanitær- og røropplegg i huset utført i 2015.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

Ny drenering og isolering i 2016.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Flisespikkeriet, Knut Rygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny takteking i 2023

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Knut Knutsen as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny el-installasjon i heile huset i 2015

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

Dokumentasjon tilgjengeleg i sikringsskapet i huset.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

BKK har utført rutinekontroll på anlegget.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Bruksendring av kjeller.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Bruksendring av kjeller.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Ingen relevante utslag i kjeller.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

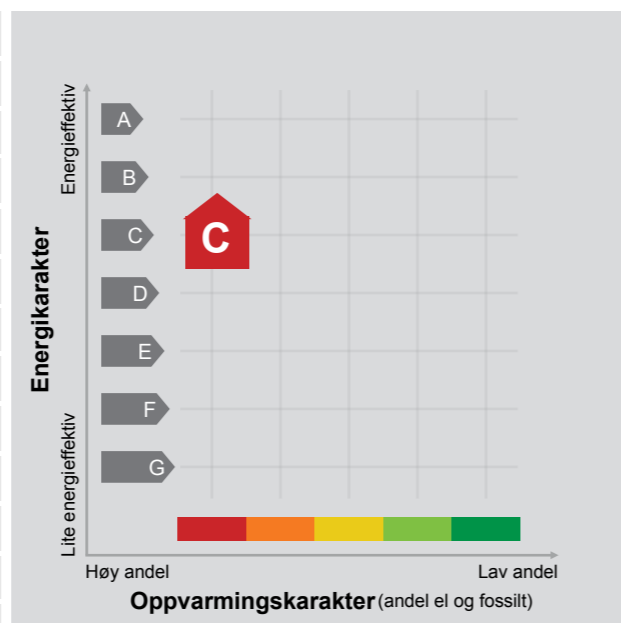
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 29/04/2024 21:43:10 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Krohnegården 23
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenamn	Bergen
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139205278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0c6ab133-4c22-40b9-aa38-3741cdcc1d60
Dato	11.03.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 17 465 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

17 465 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av urbrytar på motorvarmar**
- **Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme**

- **Vask med fulle maskinar**
- **Luft kort og effektivt**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindauge:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Krohnegården 23
Postnummer: 5146
Stad: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bustadnummer: H0101
Dato: 11.03.2024 18:21:54
Energimerkenummer: 0c6ab133-4c22-40b9-aa38-3741cdcc1d60

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 115
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139205278

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 3: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteleinga som følgjer med.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

ENERGIATTEST

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 11: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 12: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplpar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målararen kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 14: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 16: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrte, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsonisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kaldtrekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

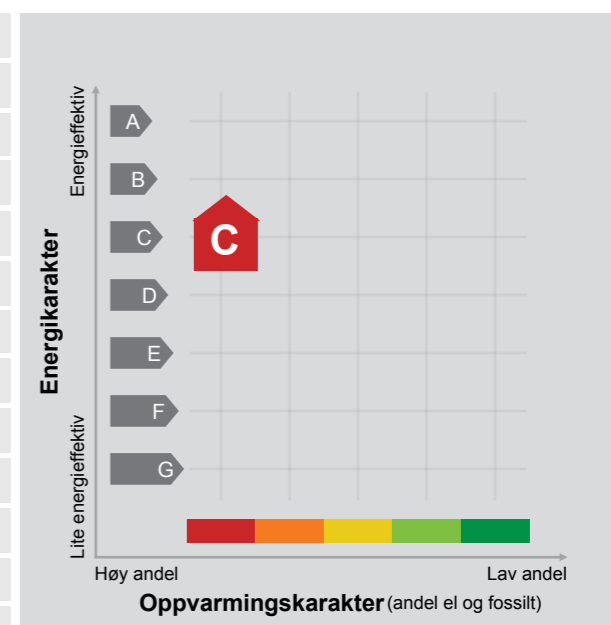
Tiltak 18: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 19: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Adresse	Krohnegården 23
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenamn	Bergen
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139205278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0c6ab133-4c22-40b9-aa38-3741cdcc1d60
Dato	11.03.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 17 465 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no.

17 465 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av urbrytar på motorvarmar**
- **Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme**

- **Vask med fulle maskinar**
- **Luft kort og effektivt**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindauger:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

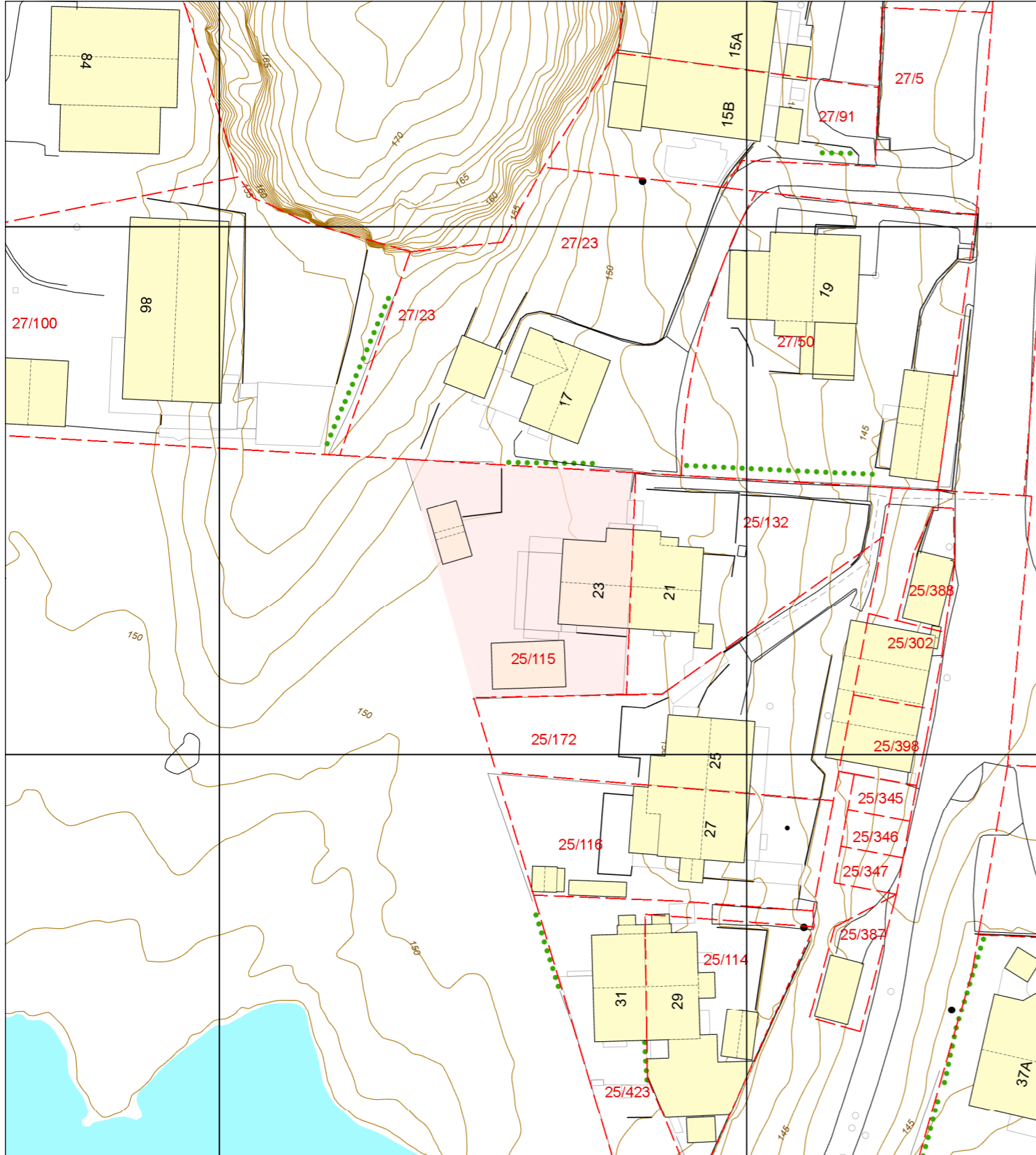
For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



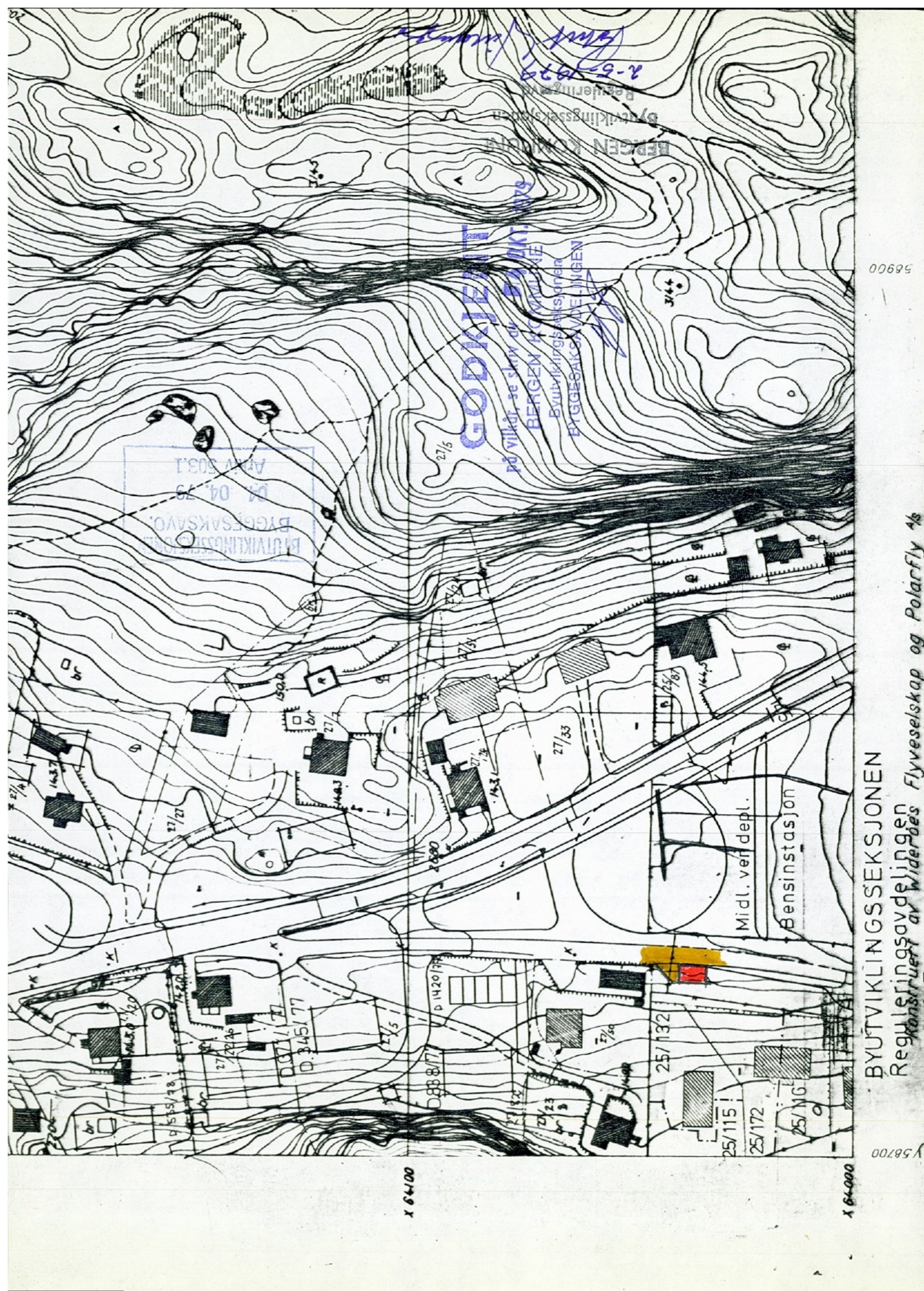
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.05.2024

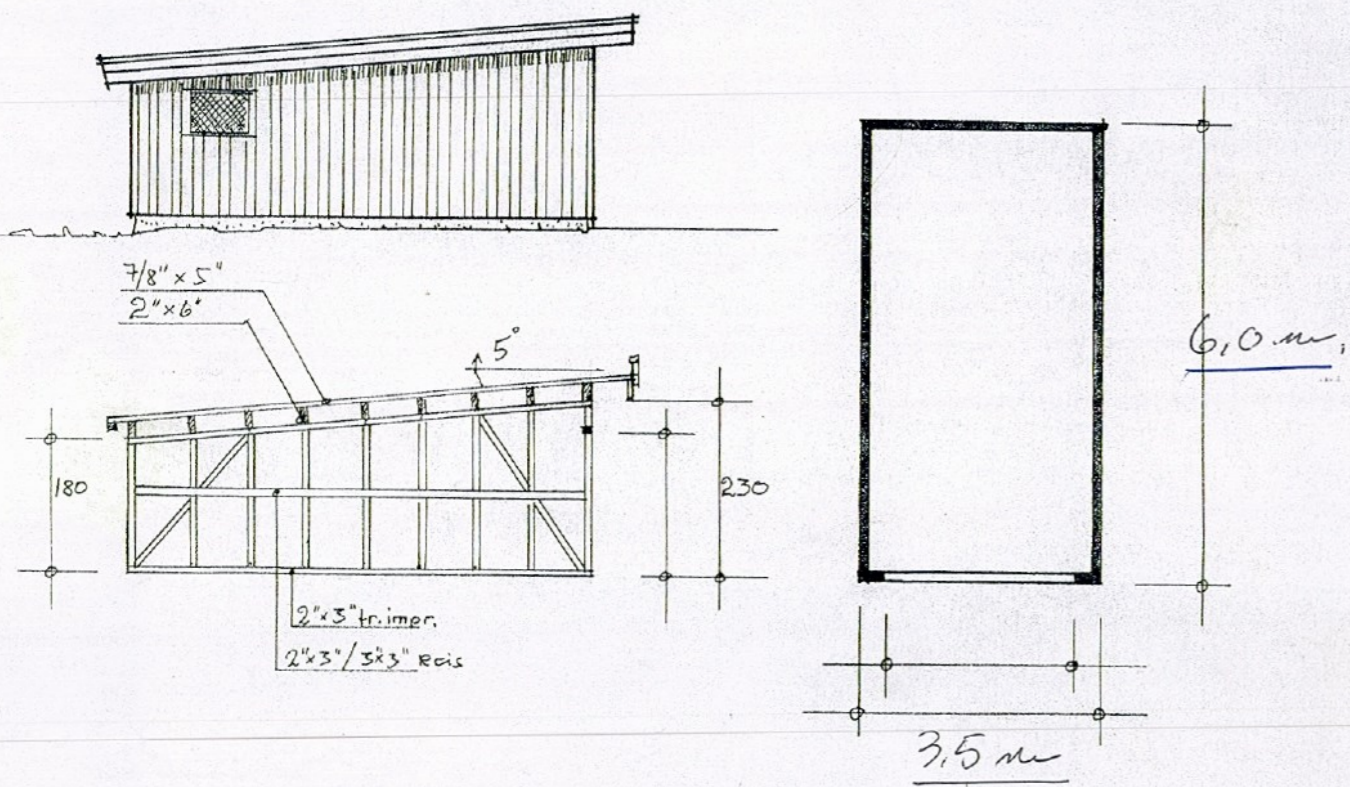
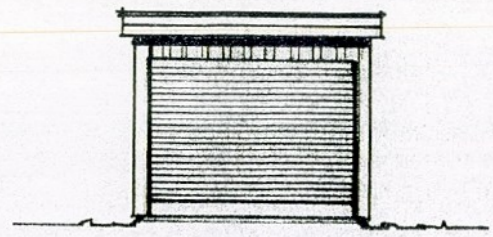
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/115/0/0
Adresse: Krohnegården 23, 5146 FYLLINGSDALEN



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | 🌳 InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Konstruert av Widenes Flyveselskap og PolarFly AS



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 4 OKT. 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
04. 04. 79
Arkiv 503.1

GARASJE type 3.1 - 1:100
FASADER - SNITT - GRUNDPLAN



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Georg Strømme
Krohnegården 23

5033 FYLLINGSDALEN

Bergen, den 02.07.1980

Arkiv nr. 503.1
Saksnr. 790097
MS/ih

FOTOGRAFERT
20 JULI 1988
MIKRO

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Krohnegården g.nr. 25 b.nr. 67 i Fana
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Garasje
Byggherre Georg Strømme
Anmelder ds.
Ansvarshavende ds.
Søknad om byggetillatelse datert 02.04.1979

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

- Kopi:
- byggherre
 - anmelder
 - ansvarshavende
 -
 -
 -

E.C. Lund
.....
overingeniør

.....
M. Sletten
byggningsinspektør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
27. 08. 79
Arkiv 503.1

ERKLÆRING.

Undertegnede Georg Strømme, som leier et areal av gnr.25, bnr.67 i Fana - Bergen Kommune, har i medhold av bygningslovens § 8 med vedtekt fått bygningsrådets tillatelse til, mot tinglest erklæring, å oppføre garasje.

I den anledning forplikter jeg meg med virkning for meg selv og eventuelle senere leietakere av ovennevnte grunnstykke, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 25, bnr. 67 i Fana og kan ikke avleses uten samtykke fra bygningsrådet.

BERGEN KOMMUNE
Byggseksjonen

Bergen, den 24. august 1979

Leon Hjelle
Leon Hjelle
eiendomssjef

.....Fritjof Skaflestad
(for Bergen Kommune, eier av gnr. 25, bnr. 67)

Georg Strømme
.....
(leietakers egenhendige underskrift)

Likelydende erkl. under. til lgt.

27/8-79

Georg Strømme
Bergen Byskriverembete



BYGGSEKSJONEN

Kommunehuset
5050 Nesttun
tlf. (05) 27 24 80
Bankgiro 5201.05.65448

Byggedirektor
Fagkontorer:
Arkitekt
Bygningsteknikk
V. V. S. teknikk
Elektroteknikk
Byggeledelse
Øk./ adm. avdeling
Eiendomsavdeling

Vedlikeholdsavdeling:
Magn. Barfotagt. 12
5000 Bergen
tlf. (05) 211207 - 210791

Georg Strømme
Krohnegården 23
gnr. 25/115
5033 Fyllingsdalen.

DERES REF. DERES BREV AV VÅR REF. DATO

Gnr. 25 bnr. 67 /Fyllingen, Övre. LEIE AV GRUNN TIL GARASJE.

Under henvisning til tidligere korrespondanse meddeles at Rådmannen, Teknisk avdeling, har meddelt følgende vedtak:

" Det samtykkes i at grunnstykke stort ca. 50 m2 av kommunens eiendom gnr. 25 bnr. 67 /Fyllingsdalen-Fana - og som er abmerket med blå og rød farge på kart mrk. Reguleringsavdelingen, bortleies til Georg Strømme på de vilkår som fremkommer av Byggseksjonens forslag til leiekontrakt."

En legger ved leiekontrakt i 2 eksemplarer i underskrevet stand. Et eksemplar med Deres underskrift bes tilbake sendt hertil. Videre legges ved bankgiroblankett for leien, kr.100.- som forfaller 1/1.79x til betaling.

BYGGSEKSJONEN, Bergen den 15. desember 1978

Fritjof Skaflestad
Bos.

vedl.



BYGGSEKSJONEN

ark. 831.8

Leiekontrakt

vedkommende

3897
gnr. 25 bnr. 67 - Fyllingsdalen/Fana

Utleier: Bergen Kommune v/ Byggseksjonen

Leier: Georg Strömme
adr. Krohnegården 23
gnr. 25 bnr. 115-Övre Fyllingsdalen

1. Leiemålet omfatter: et grunnstykke stort ca. 50 m² av kommunens eiendom gnr.25 bnr.67 -Övre Fyllingen som er anmerket med blå og rød farge på kart m.k.Reguleringsavdelingen for oppsetting av midlertidig garasje. Kartet følger som vedlegg til nærværende leiekontrakt
2. Leiemålet trer i kraft den 1. januar 1979 da arealet stilles til disposisjon og leien begynner å løpe.
3. Den årlige leie er kr. 100.- - et hundre - som betales for ~~ett~~skuddsvis til Byggseksjonen med kr. 100.- hver t års 1. januar
4. Leiemålet kan gjensidig oppsies med 3-tre-måneders - skriftlig varsel til fraflytting ved oppsigelsesfristens utløp. Forskuddsbetaling utover den i punkt 3 anførte betalingstermin er uten betydning for den fastsatte oppsigelsesfrist. Ved fraflytting i henhold til oppsigelse, har leieren rett til å kreve tilbakebetalt leie som måtte være betalt utover det tidsrom leieren disponerer arealet.
5. Fremleie er ikke tillatt.
6. Ved leietidens utløp skal grunnen tilbakeleveres i ryddet stand.
7. Hvis leien eller andre ytelser i medhold av denne kontrakt ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, kan leieren begjæres utkastet uten søksmål i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9.
Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan han likeens begjæres utkastet uten søksmål etter foranstående bestemmelser. Gjør ellers leieren noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen og leieren plikter da å flytte.

En leier som flytter etter utkastning eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leien for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnad som utkastning, søksmål og ryddiggjøring i tilfelle fører med seg. Herunder har utleieren rett til å selge oppført bygg til nedrivning og dekke omkostningene av salgsbeløpet.

Leieren kan ikke sette fram motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

8. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder kontrakten.

9. Særlige bestemmelser.

- a. grunnstykket skal nyttes til oppsetting av midlertidig garasje
- b. Til anvendelse kommer de bestemmelser som fastsettes av kommunens tekniske etater.
- c. grunnstykket må holdes i pen og pyntelig stand
- d. forholdet til nabo er kommunen uvedkommende.

Underskrevne utleier og leier er kjent med og vedtar samtlige punkter i denne leieavtalen som er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav partene har hver sin.

Bergen, den 15. desember 1978

Som utleier:
Byggseksjonen

BERGEN KOMMUNE
Byggseksjonen

Som leier:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Til byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning, tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettleidingen på baksiden.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<u>Krohnegården 23</u>		<u>25</u>	<u>67</u>	
Eier/fester	Adresse		Telefon	
<u>Georg Strømme</u>	<u>Krohnegården 23 5033 Fyllingsd.</u>		<u>261317</u>	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

 Bolig Garasje Hytte Annet (beskriv) _____

Arbeidets art

 Endring/Ombygging Tilbygg Annet _____

Vedlegg til søknaden

 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
 Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).
 Etasjeplaner Snitt Fasader Annet Div skriv

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Seksjonsbygget ferdig-garasje av CAR-BO type 3
som vist på vedlagte tegninger.

Str: B. 3,5 m. X Dybde 6,0 m.

Skriv ikke her
(stemplar)BYGGEVILKINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD. 04. 04. 79
Arkiv 503.I

Tegn. in triplo

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Bergen den 2 / 4 1979
sted

<u>Georg Strømme</u>	<u>Krohnegården 23 5033 Fyllingsd.</u>	
Byggeherrens underskrift	Adresse	Telefon
<u>Georg Strømme</u>	<u>Krohnegården 23 5033 Fyllingsd.</u>	
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
<u>Georg Strømme</u>	<u>Krohnegården 23 5033 Fyllingsd.</u>	
Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon

RETTLEDNING

Søknad om byggetillatelse sendes eller leveres i 3 eksemplarer til byggesaksavdelingen, Bergen rådhus, 5000 Bergen. Tlf. 21 36 00
Følgende materiale skal vedlegges søknaden:

- Situasjonsplan i målestokk 1:1000.
Situasjonsplan rekvireres fra oppmålingsavdelingen, rådhuset 5. etasje.

På situasjonsplanen må søkeren selv påføre eiendommens g.nr. og b.nr., evt. gateadresse, eksisterende bebyggelse på eiendommen, forslag til plassering av det byggverk det søkes om, byggverkets hovedmål, avstandsmål til nærmeste nabogrense og til vegmidte, samt nordpil hvis slik ikke er påført.

Atkomsten til garasjen må tegnes inn på situasjonsplanen. Tracé for kloakkavløp, vanntilførsel og bortledning av overvann må inntegnes.

Den anmeldte bebyggelse, eiendomsgrensene og avkjørsel må markeres med farge.
- Plan-, snitt- og fasadetegninger av byggverket i målestokk 1:100 eller 1:50, brettet i A-4 format. Tegningene må være fagmessig utført og vise alt som har betydning for å bedømme arbeidets lovlighet. Ved ombygningsarbeider må tegningene vise forholdene både før og etter ombyggingen.
- Nabovarsel. Naboer og gjenboere må varsles om byggearbeidene samtidig som søknad om byggetillatelse innsendes. Med søknaden skal gjenpart av varselbrevene og kvittering for at varselet er sendt vedlegges.
Skjema for nabovarsel kan fåes ved henvendelse til byggesaksavdelingens ekspedisjon. Oppmålingsavdelingen gir på anmodning opplysninger om matrikkelbetegnelse (g.nr. og b.nr.). Grunneiers navn kan fåes ved Bergen byskriverembete, Tinghuset.
- Andre opplysninger:

Vei, vann og kloakk.

Det må opplyses om eksisterende og planlagt veg samt vann- og kloakkledninger.
- Ansvarshavende.
- Byggarbeider skal foreståes av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidene blir utført riktig og fagmessig og i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter.
Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tillates igangsatt.
Søknadsskjema for ansvarsrett kan fåes i byggesaksavdelingens ekspedisjon. Søknaden innsendes eller leveres i 2 eksemplarer til byggesaksavdelingen.
- Andre lover.
Foruten bygningsloven med forskrifter og vedtekter kan også andre lover komme til anvendelse i byggesaker, f.eks.
vegloven
lov om planlegging i strandområder
lov om vern mot vannforurensing med «Forskrifter for kloakkurslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse».



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Herr Georg Strømme,
Krohnegården 23,
5033 FYLLINGSDALEN

Bergen, den 4.10.1979

ARKIV nr. 503.1
YJ/GS

BYGGETILLATELSE

(formular for garasjer og mindre arbeider)

Byggeplass PANA,	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.	Søknaden om byggetillatelse er datert 2.4.79 mottatt 4.4.79
Eier/Fester av tomt Georg Strømme	Adresse Krohnegården 23	25 / 67		Telefon 261317	
Søker/Byggmelder	Adresse			Telefon	

Bygningens art:

- Garasje Uthus Annet (beskriv):

Arbeidets art:

- Nybygg Tilbygg Påbygg Endring Annet (beskriv):

Byggearbeidet tillates i gangsatt i henhold til fullmakt på følgende vilkår:

1. Bygningen må plasseres som vist på situasjonskart
i målestokk **1:1000** datert **reg.avd. 2.5.79**
med kotehøyde + for

2. Garasjen må ventileres ved golv og tak i motstående vegger.

Statiske beregninger må innsendes.

Vedlagte krav fra må etterkommes.

3. Dessuten bemerkes: **Godkjenningen er midlertidig i henhold til bygningslovens § 8, jnfr. tinglyst erklæring datert 24.8.79.**

4. **Som ansvarshavende godkjennes byggherren**

5. **Vilkårene i situasjonskartets tekst samt bygningslovens og byggeforskriftenes krav må følges.**

6. **Utstikning av bygningen må rekvireres hos bygningskontrollen som også må varsles når arbeidet igangsettes.**

BYGGESAKSJEFEN

I. Frøestad
byggingnsinspektør

Yngve Johansen
Saksbehandler
avdelingsingeniør

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 119486

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	115	0	0

Bygningsnr	Bolignr

Kommune Bergen

Adresse Krohnegården 23, 5146 FYLLINGSDALEN

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

TILTAKSHAVER

Navn HAUKEN JOBJØRN

Telefon

Mobiltelefon +4797566181

E-postadresse jhauken@hotmail.com

Adresse KROHNEGÅRDEN 23, 5146 FYLLINGSDALEN

Erklæring og signering

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er **ikke** levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

JOBJØRN HAUKEN på vegne av HAUKEN JOBJØRN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

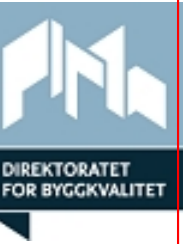


30.04.2024 05:40:52 AR612996875

30.04.2024 05:40:52 AR612996875

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3



17.03.2024 22:02:41 AR606044897

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	115	0	0

Bygningsnr	Bolignr
------------	---------

Kommune Bergen

Adresse Krohnegården 23, 5146 FYLLINGSDALEN

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

TILTAKSHAVER

Navn HAUKEN JOBJØRN

Telefon +4797566181

E-postadresse jhauken@hotmail.com

Adresse KROHNEGÅRDEN 23, 5146 FYLLINGSDALEN

Kontaktperson:

Navn HAUKEN JOBJØRN

Telefon +4797566181

E-postadresse jhauken@hotmail.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

Vi vil endre matbod, vedbod og gang i kjeller til kjellerstue på 14,8 m². Disponibelt rom til kontor på 11,2 m². Og vaskerom til vaskerom på 8,9 m²

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Kommuneplanens arealdel
-----------	-------------------------

17.03.2024 22:02:41 AR606044897

PLASSERING AV TILTAKET

**Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, Nei
over eller i nærheten av tiltaket?**

Minste avstand til nabogrense er 0 meter.

Minste avstand til annen bygning er 50 meter.

Krav til byggegrunn

Skal byggverk plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

**Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for
eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):** Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.

SIGNERT AV

JOBJØRN HAUKEN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

171068311246750827439238831644.jpg

17106832718147230990212481936982.jpg

17106832962811995028796823368391.jpg

17106833139197396903827530422898.jpg

EkstralinformasjonForSoknad.pdf

fasader.pdf

ny plan kjeller.pdf

nytt snitt kjeller.pdf

17102815349817344916386363359535.jpg

eksisterende snitt.pdf

eksisterende fasader.pdf

Soeknad om bruksendring av kjellar, 25, 115 (1).pdf

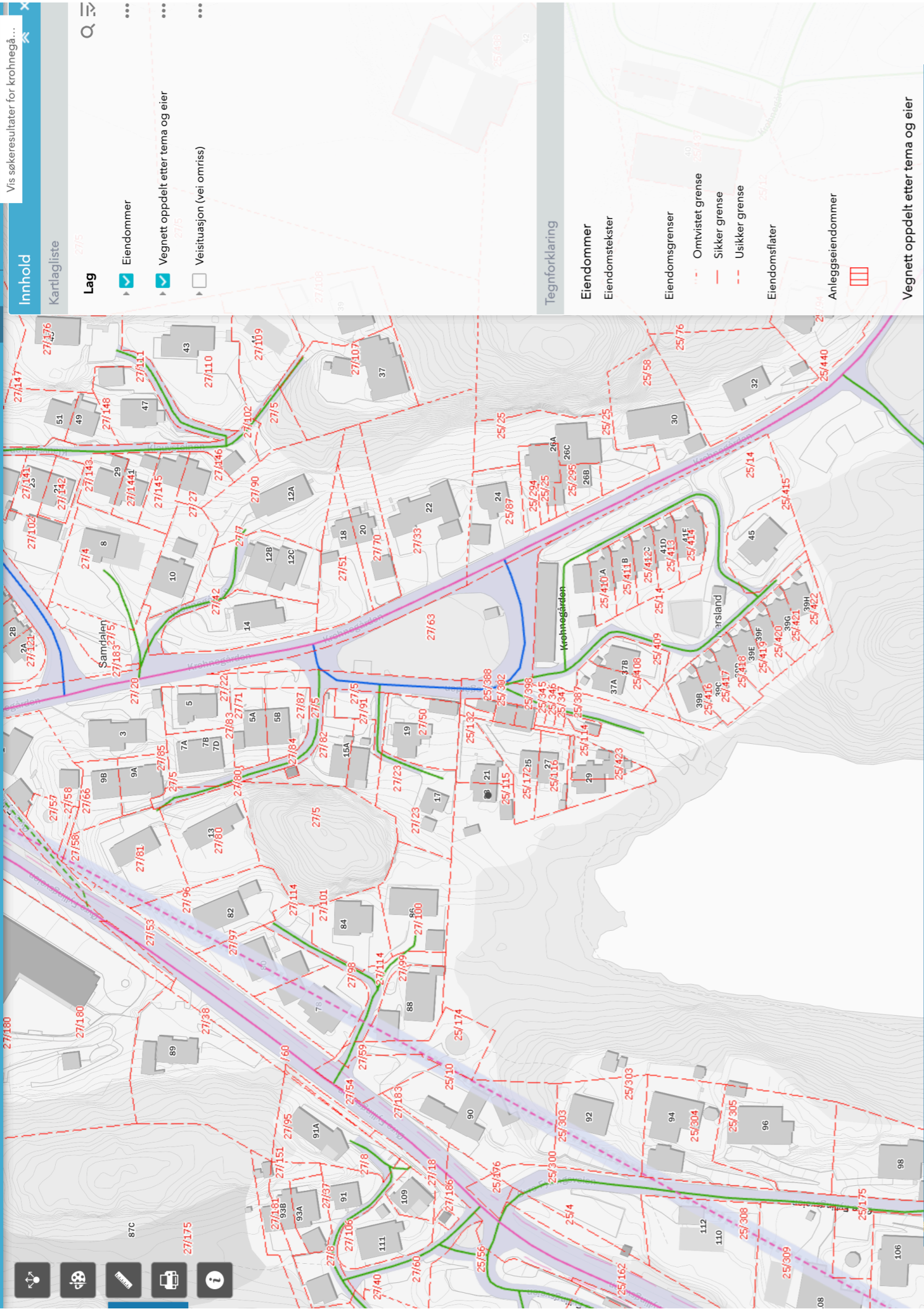
Vedr.-2024-25485-3---Uttalelse-fra-Bergen-Vann-vedroerende-bruksendring-Gnr-25-bnr-115-Krohnegaarde...-2024-02-28T18-10-53.252Z.pdf

CamScanner 2024-03-17 21.14.pdf

eksisterende kjeller.pdf

17.03.2024 22:02:41 AR606044897

17.03.2024 22:02:41 AR606044897

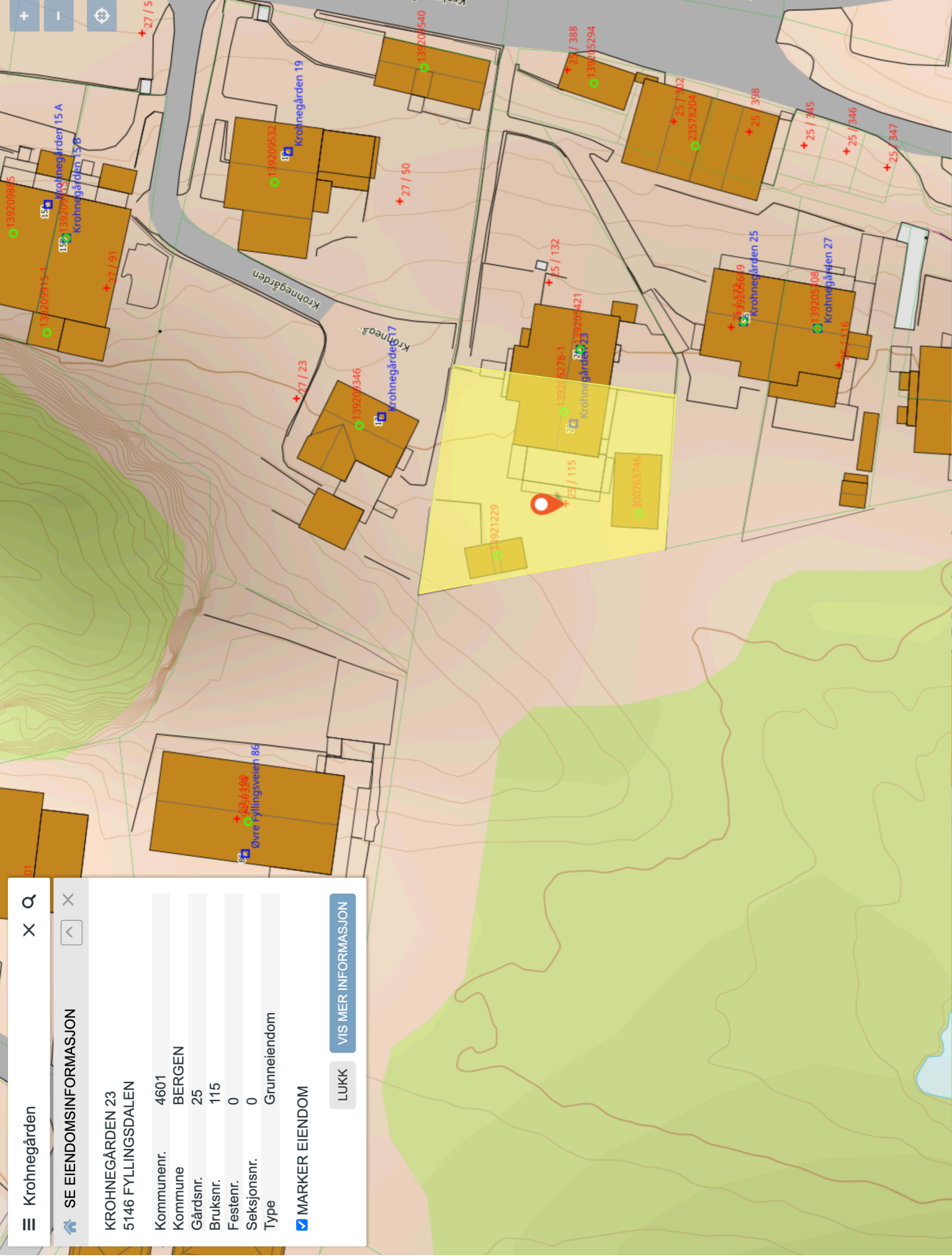


- Tegnforklaring**
- Eiendommer**
 - Eiendomstekster**
 - Eiendomsgrenser**
 - Omtvistet grense
 - Sikker grense
 - Usikker grense
 - Eiendomsflater**
 - Anleggseiendommer**

Vegnett oppdelt etter tema og eier



- Tegnforklaring**
- Pumpestasjon; spillvann**
 - Kun**
 - Sandfangskum**
 - Pumpekum**
 - Gatesluk**
 - Sluk m/sandfang**
 - Sluk**
 - Svømmebasseng**
 - Utslipp**
- Vann- og avløpsledning**
- Vann- og avløpsledning**
- TEMA**
- Avløp felles
 - Spillvannledning
 - Vannledning
 - Overvann
 - Borehull
 - Varerør
 - Gasrør



Krohnegården

SE EIENDOMSINFORMASJON

KROHNEGÅRDEN 23
5146 FYLLINGSDALEN

Kommunenr. 4601
Kommune BERGEN
Gårdsnr. 25
Bruksnr. 115
Festnr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom

MARKER EIENDOM

LUKK VIS MER INFORMASJON



Krohnegården

SE EIENDOMSINFORMASJON

Kommunenr. 4601
Kommune BERGEN
Gårdsnr. 25
Bruksnr. 388
Festnr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom

MARKER EIENDOM

LUKK VIS MER INFORMASJON

Dato: 17. mars 2024



HAUKEN JOBJØRN
KROHNEGÅRDEN 23
5146 FYLLINGSDALEN

Vår referanse: BYGG-2024/11948-10
Saksbehandler: Elsa Kristin Sveindal Rosfjord
Dato: 02.05.2024

Bruksendring av kjellar, Krohnegården 23, 25/115

Vi søker om å få godkjent bruksendring av kjellar og i den sammenheng har vi fått kopiar av godkjente teikningar datert 06.11.1979. Tilbygget som då var teikna inn og vart godkjent, vart aldri røyst. Derfor legg vi ved fasadeteikningar av huset slik det er i dag etter tilråding i konsultasjon med plan- og bygningsetaten datert 06.03.2024.

Når vi kjøpte huset i 2014 oppgraderte vi heile huset med kontinuerleg brannskilje gjennom alle etasjar. I tillegg bytta vi alt elektrisk, rør og avløp i heile huset. Seinare har vi drenert og etterisolert kjellarmuren. Vi har oppgradert kjellaren frå vaskerom og bodareal til vaskerom og bruksareal. Det er denne endringa i kjellaren til vaskerom og bruksareal, stove og kontor, vi søker om bruksendring av.

Venleg helsing
byggmeister Jobbjørn Hauken

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 25 Bnr 115
Adresse : Krohnegården 23
Tiltakshaver : HAUKEN JOBJØRN
Tiltaket : Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.2024 og tillatelse datert 26.04.2024.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

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

Elsa Sveindal Rosfjord

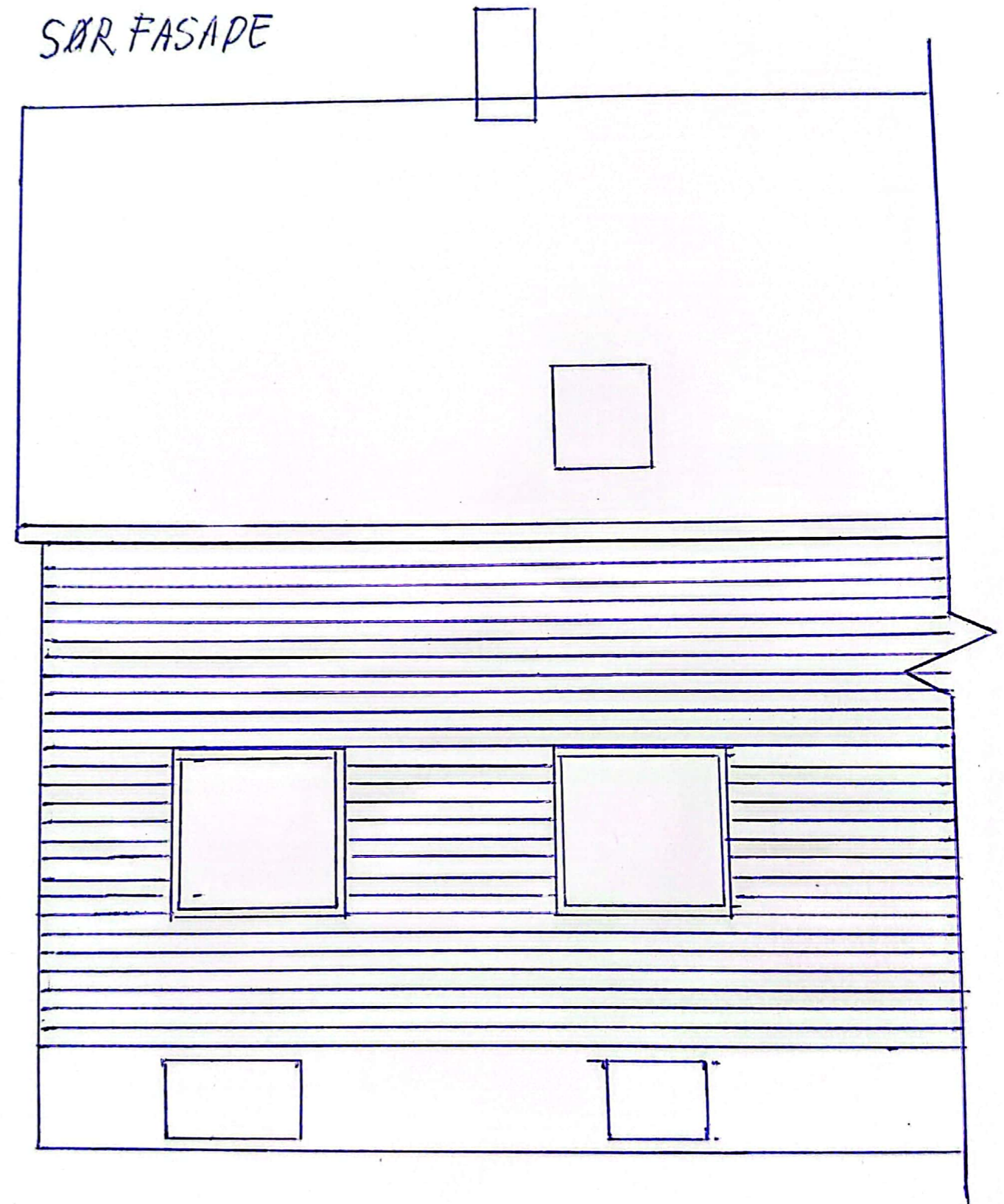
saksbehandler

Glenn M. Kristensen

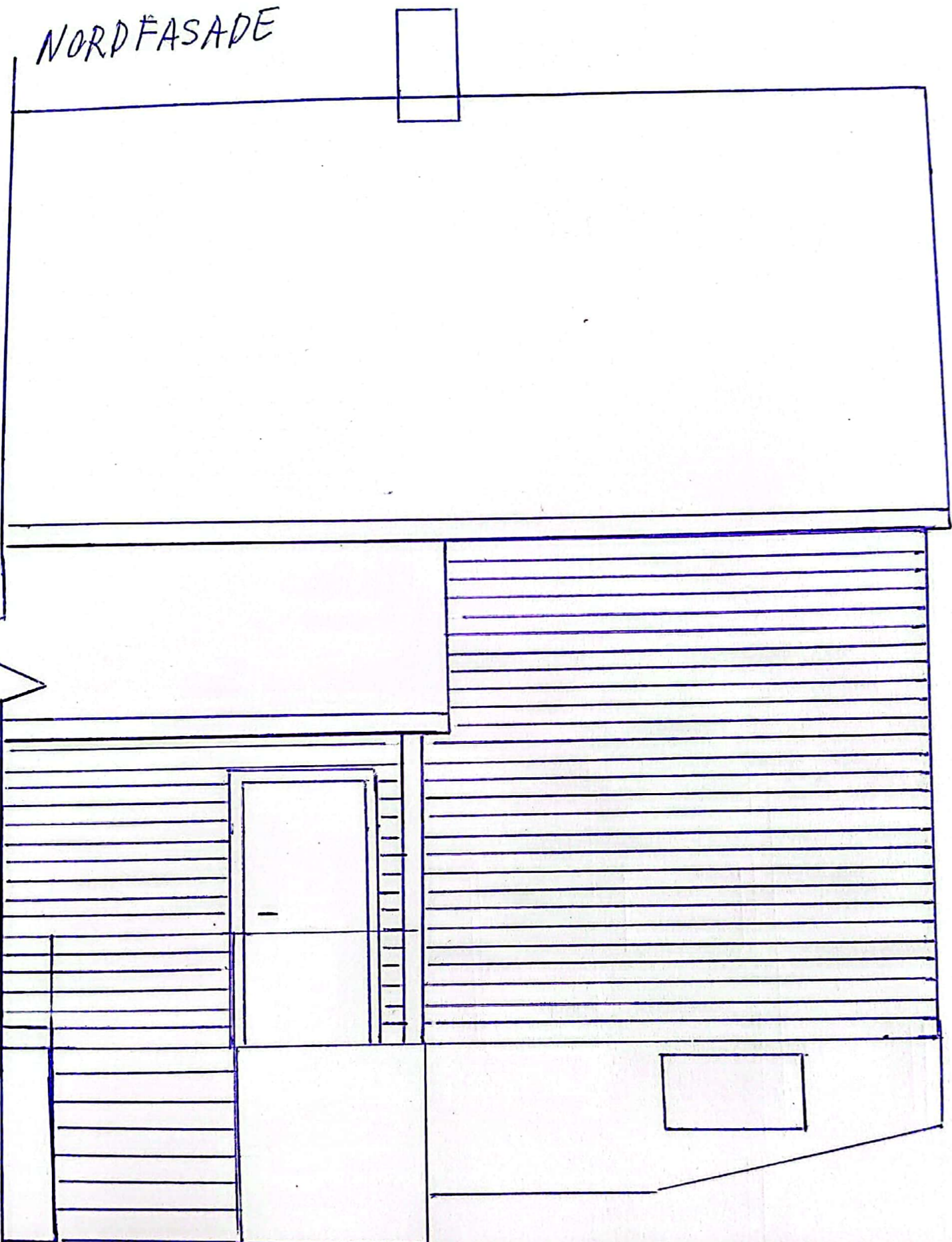
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

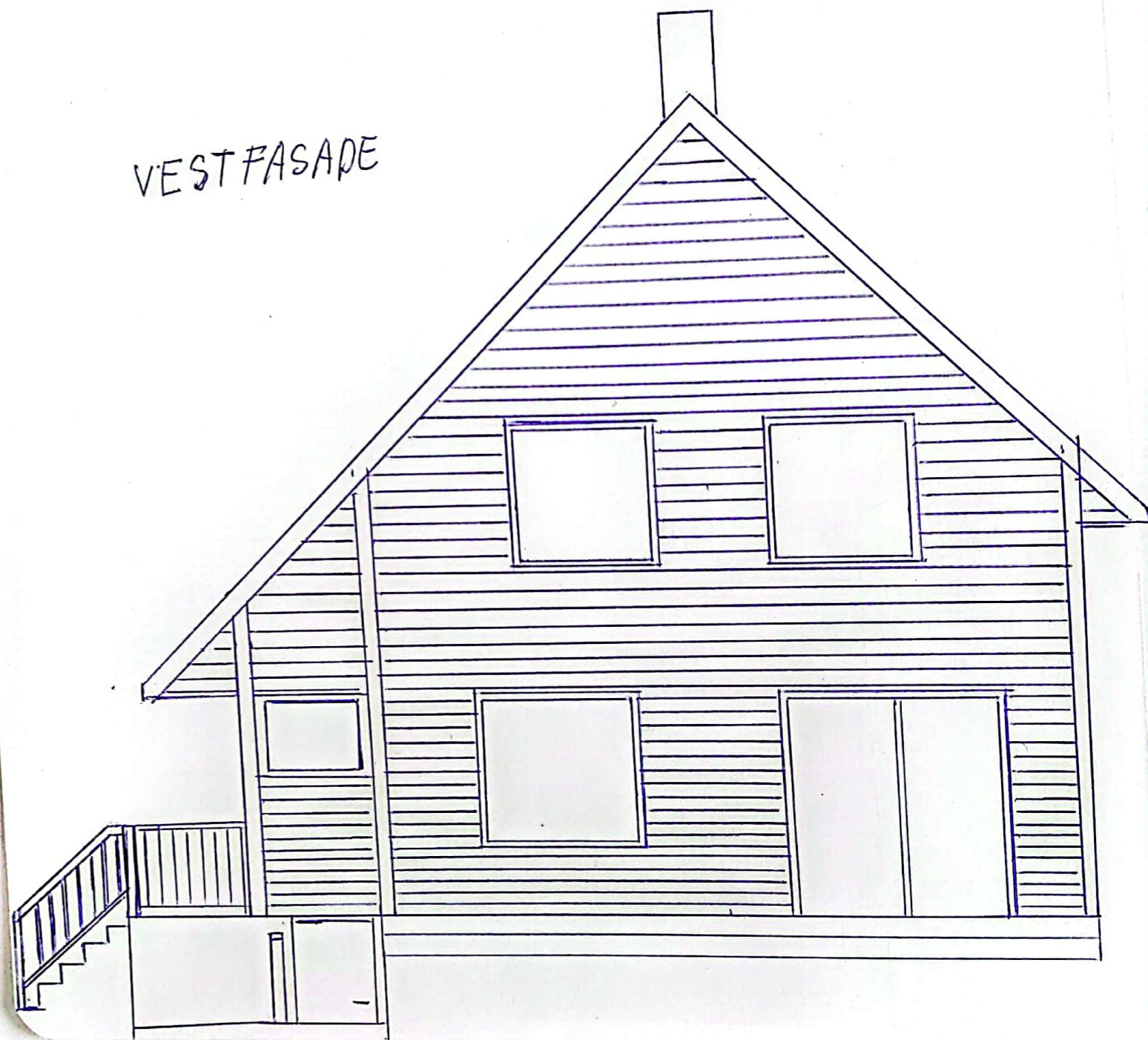
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, 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.

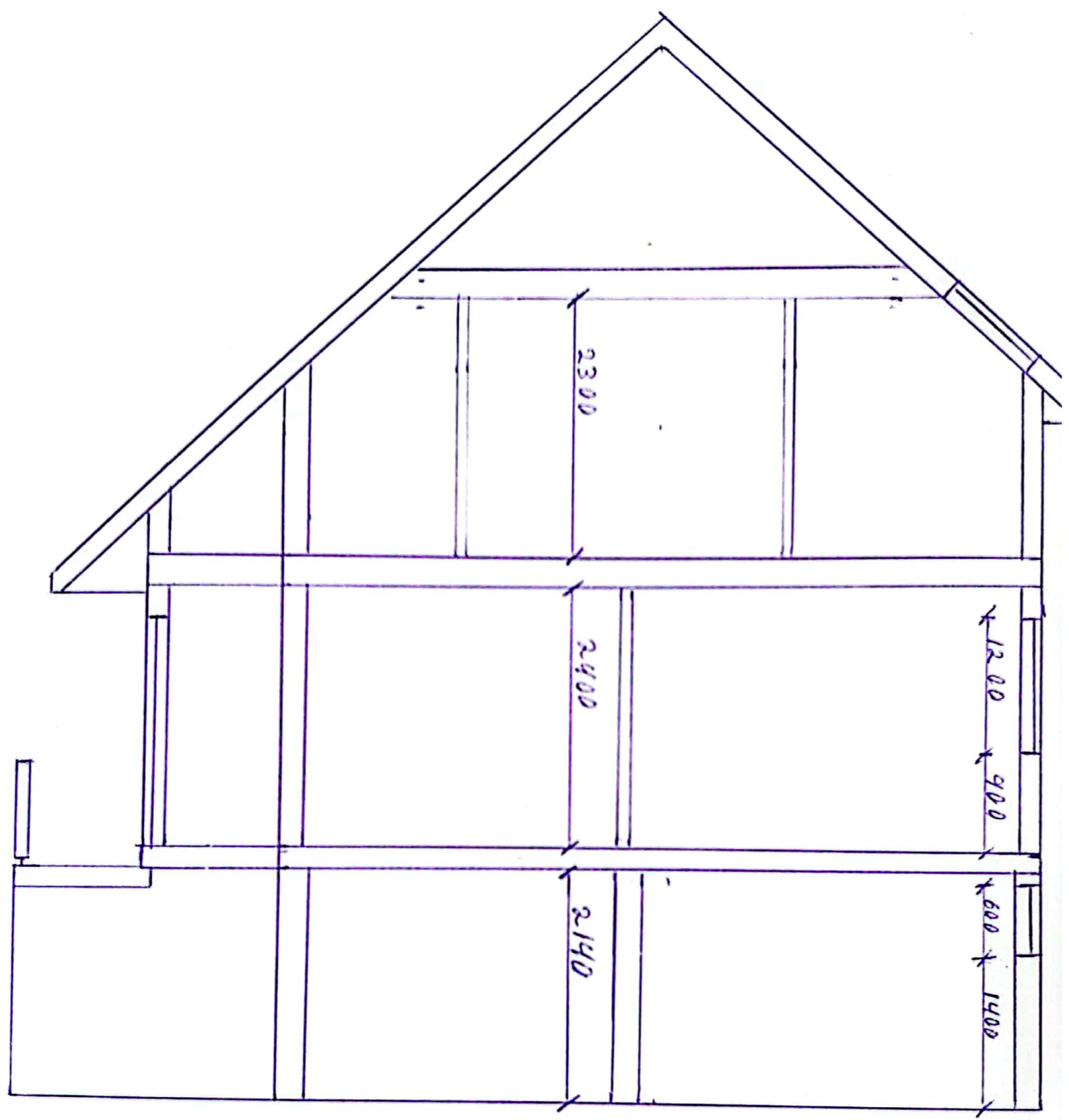


NORDFASADE



VESTFASADE

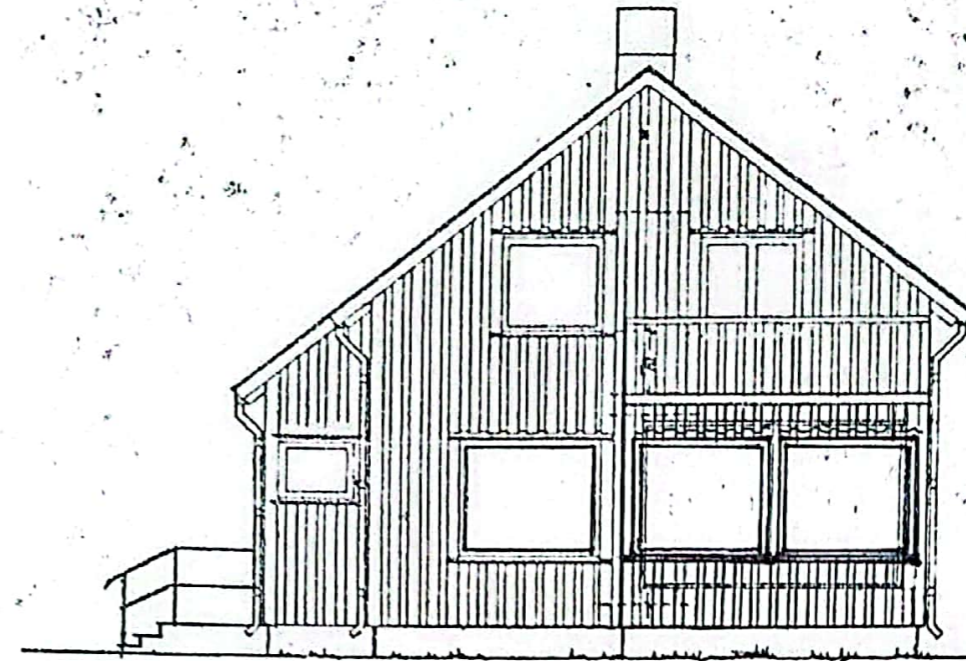




BYGGERE:

STED: TOFT:

DISTRIKTSAKTEKENS STEMPEL:



VESTFASE

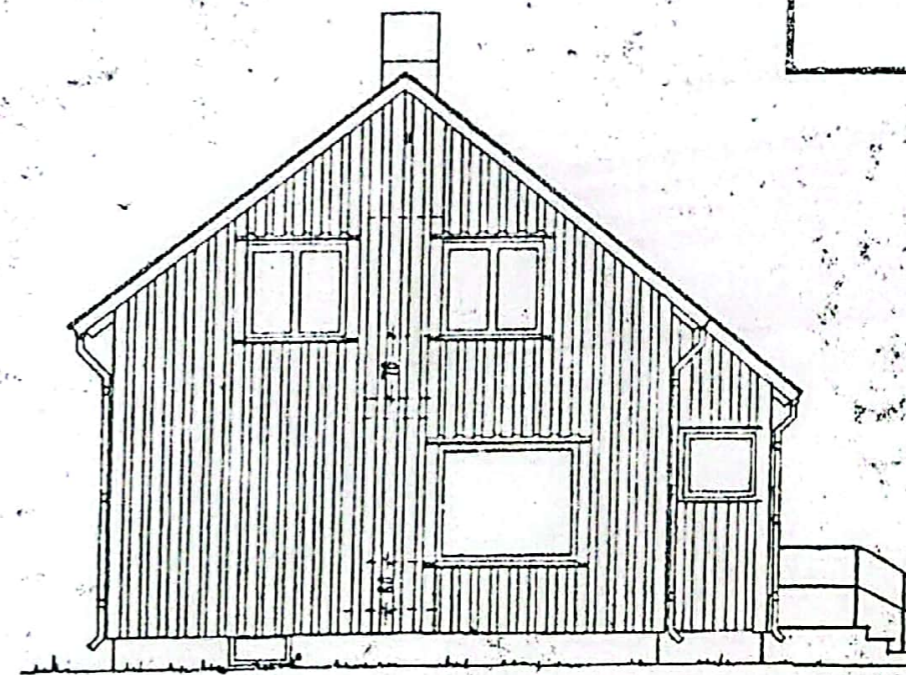
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

STED: NAVN:

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDDELINGEN

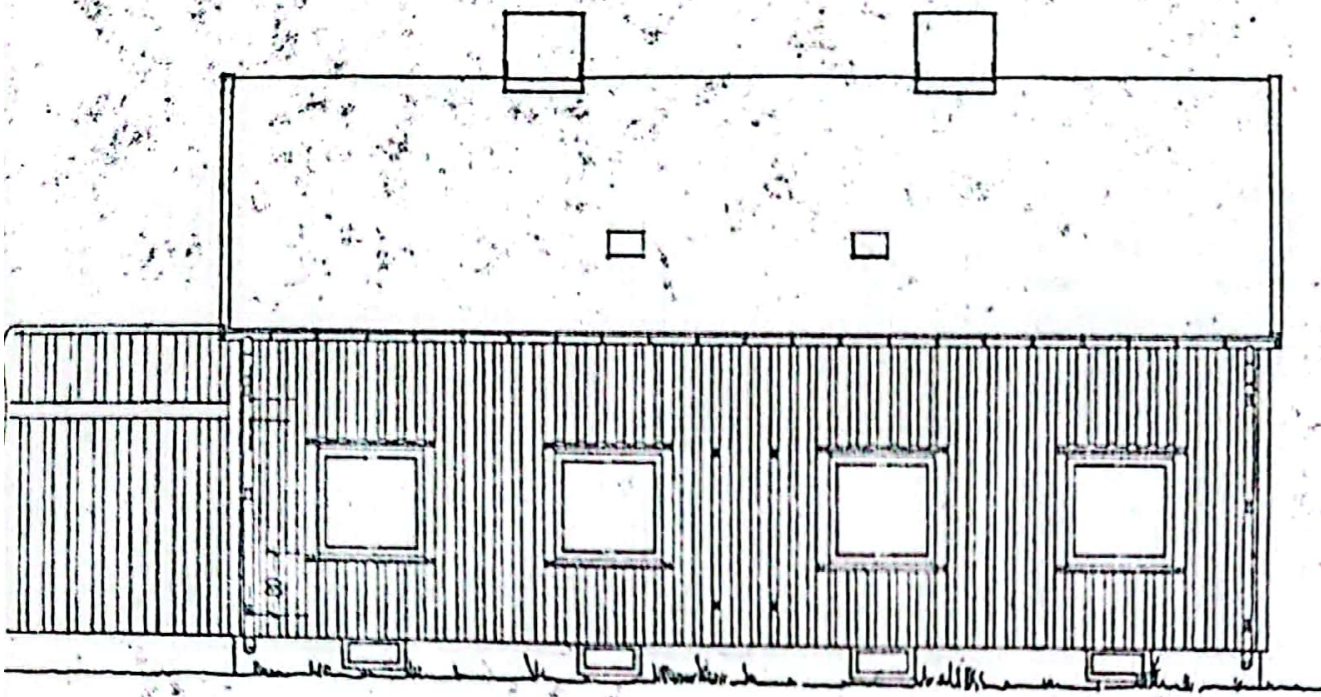
S 794447 - 6 NOV. 79



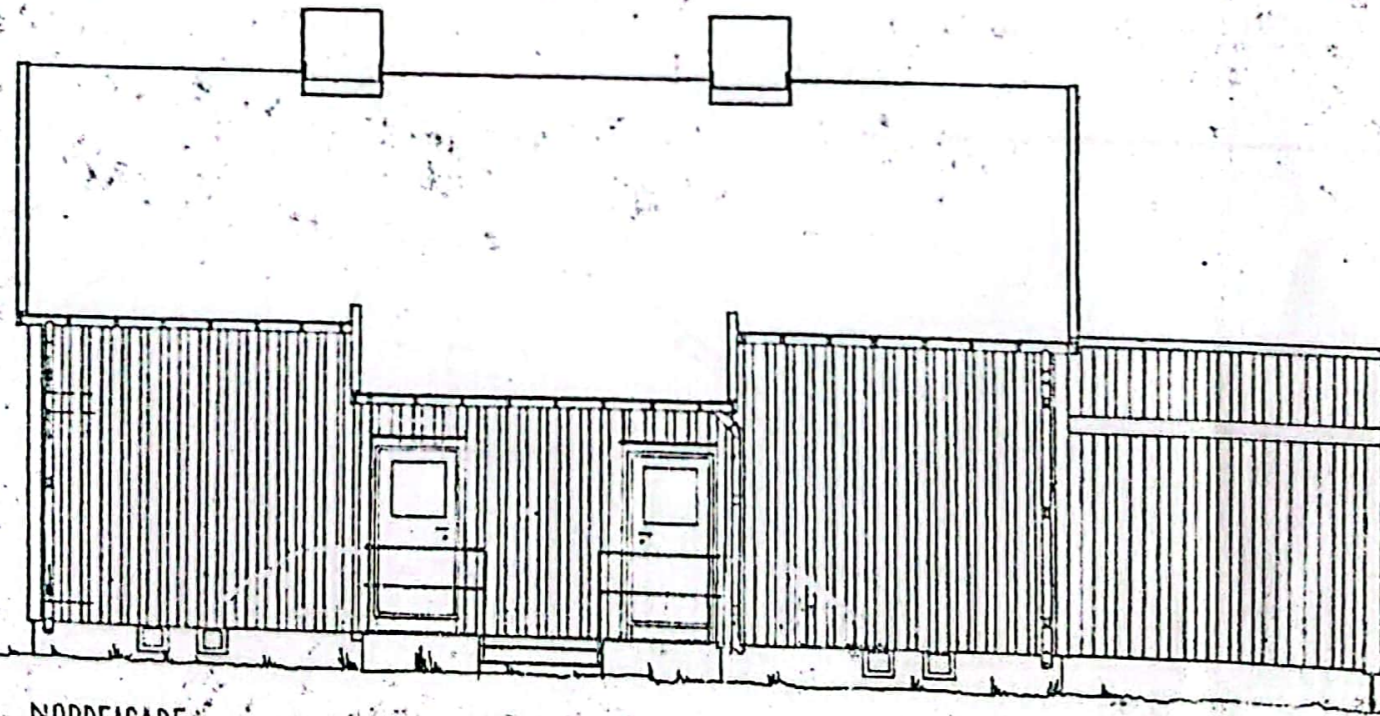
ØSTFASE

BLADNR 501

FASADER, MÅL 1:100
TEGNET AV BOLLIKONTORETS ARKTEKTER

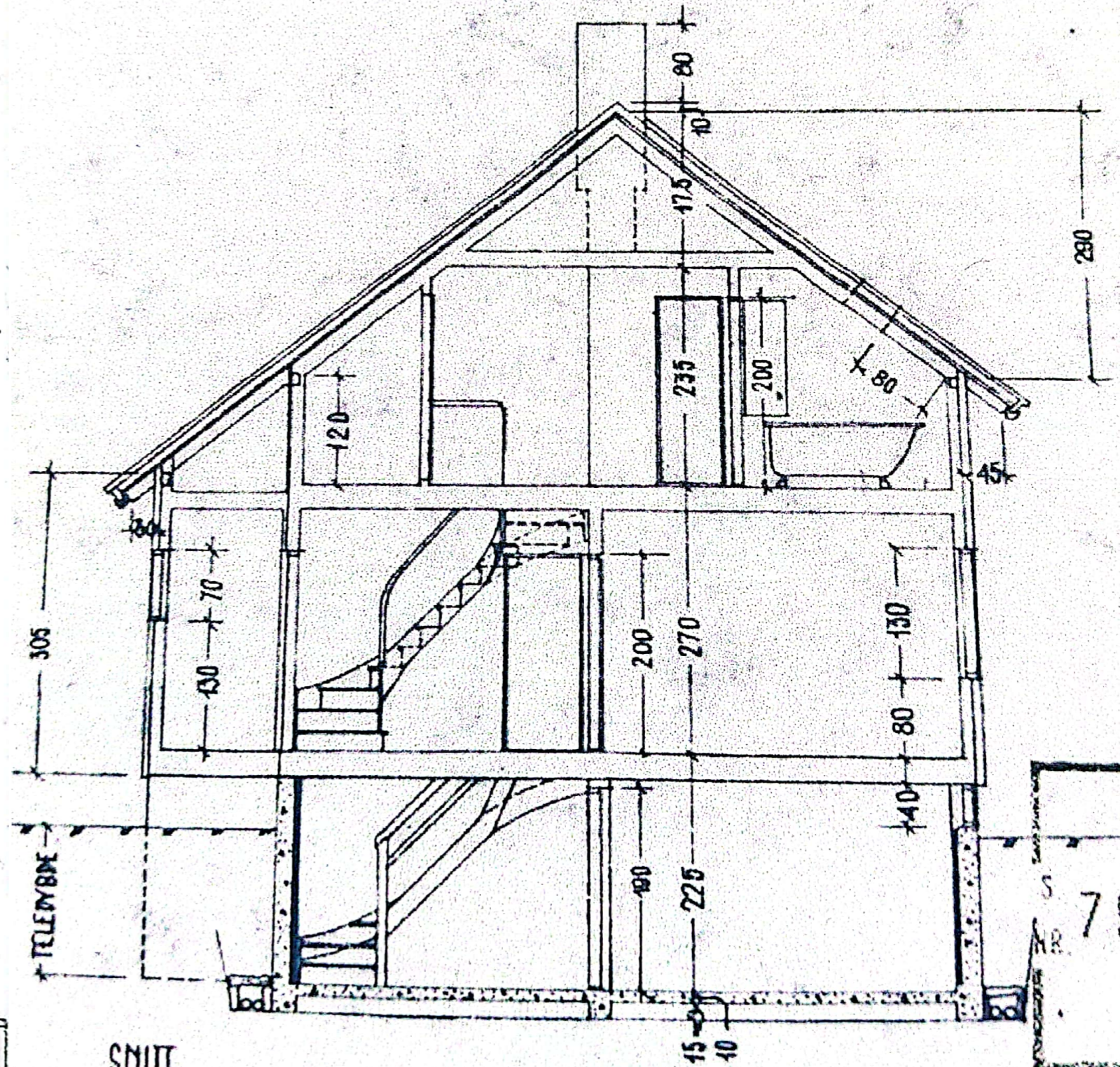


SYDFASADE

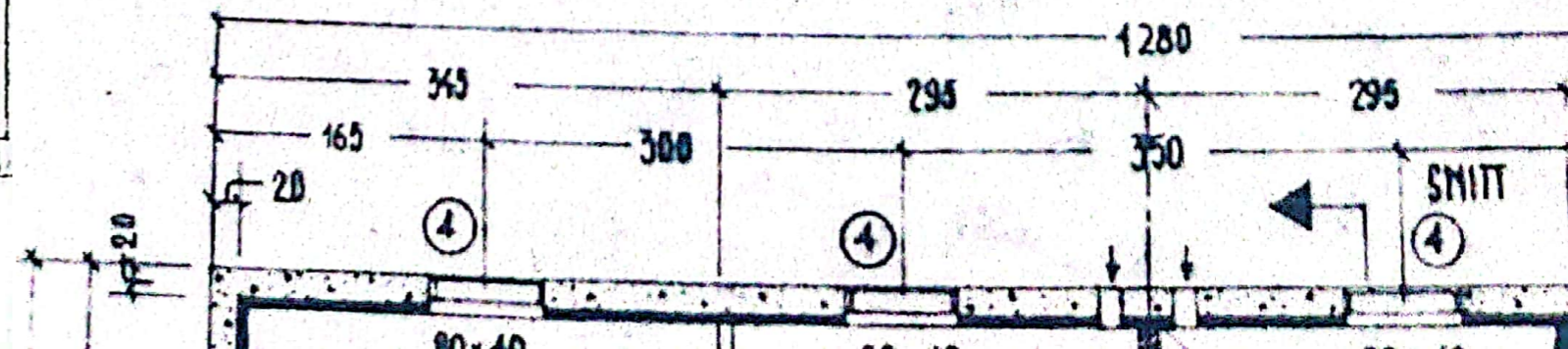


NORDFASADE

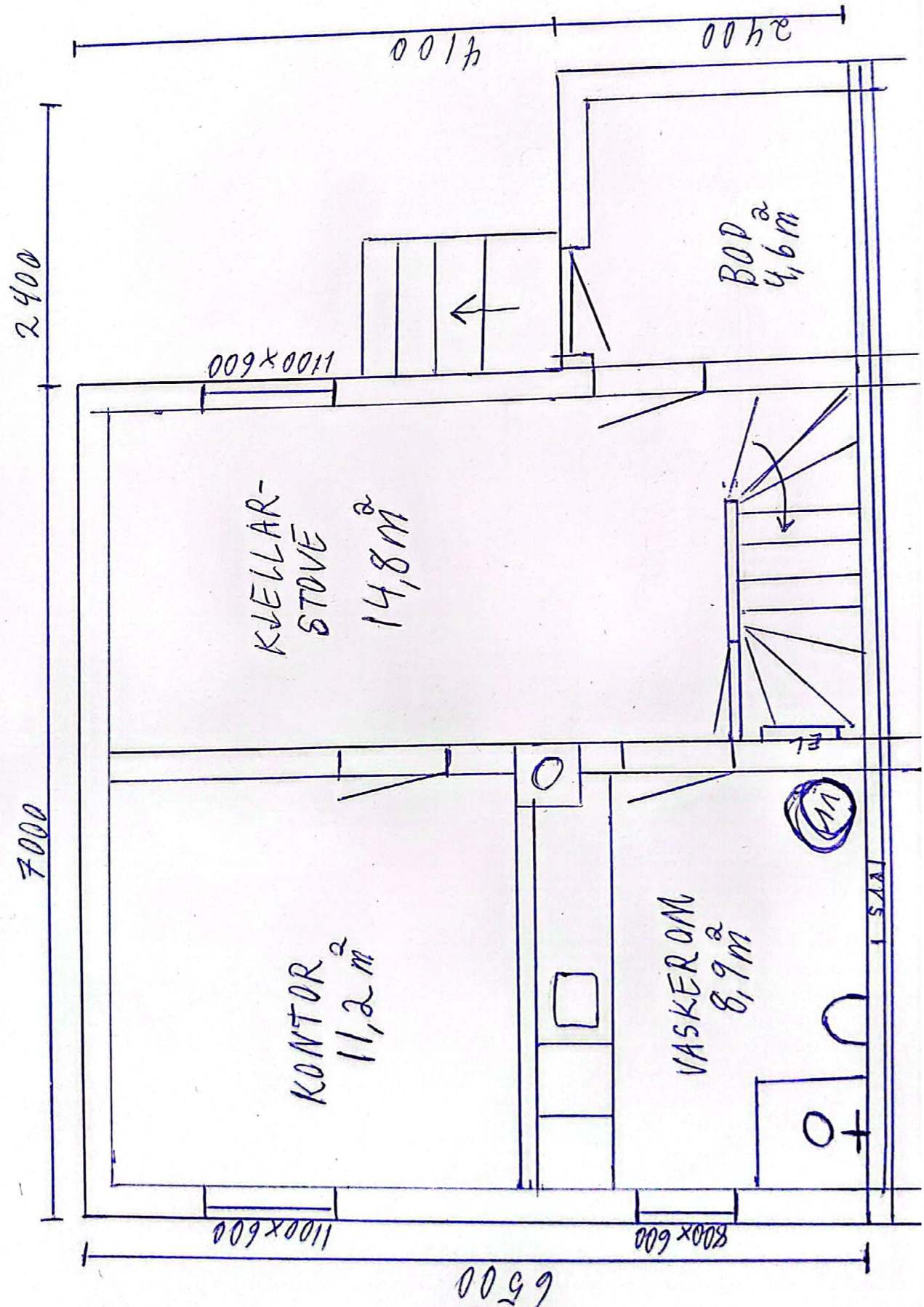
PÅ VINDHJED OG BRØDDE SIGELHED I TVÆRSNIT UDEN



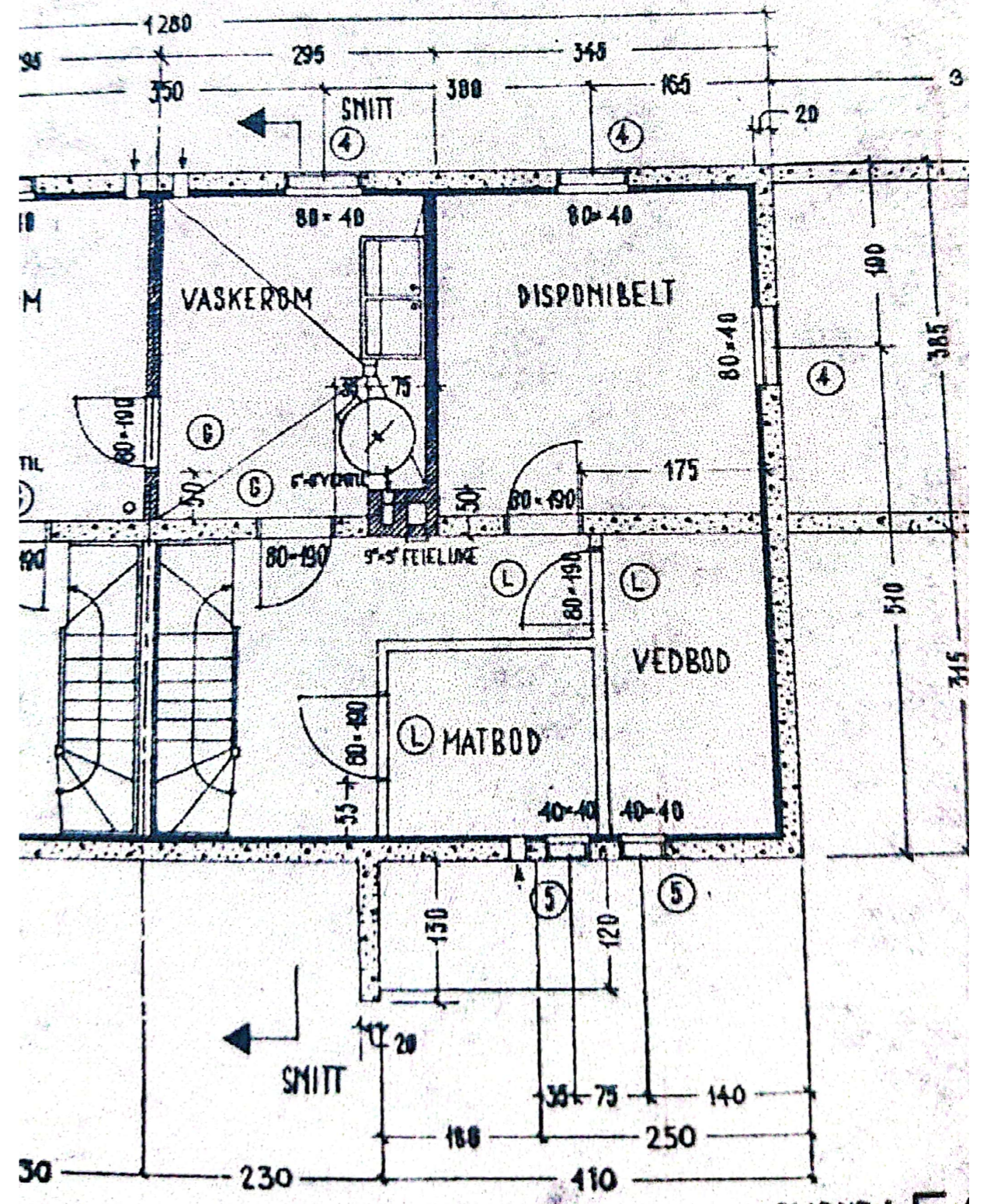
SNITT



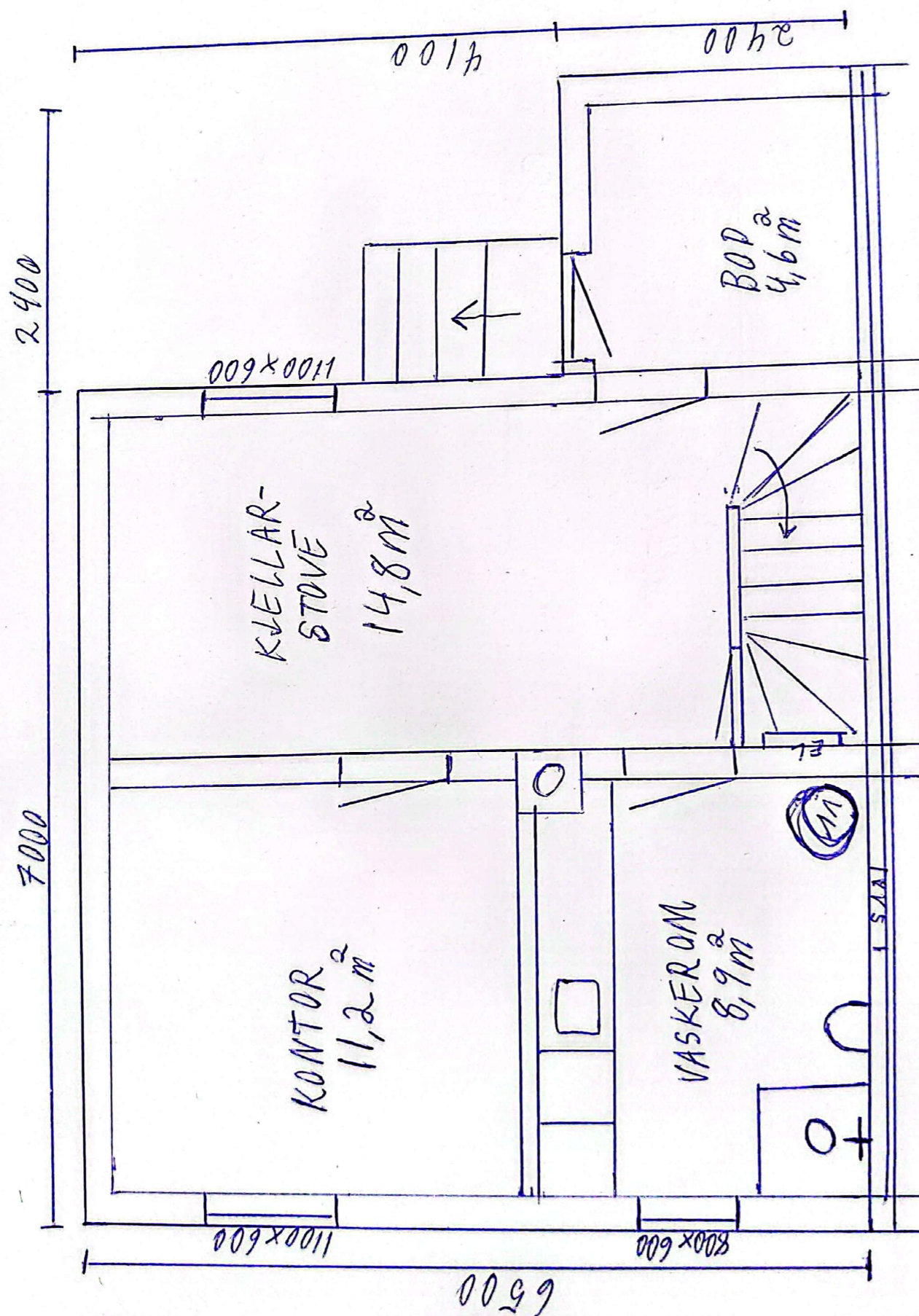
SNITT



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
NR. 794447 - 6 NOV. 73



BLAD NR. 1 5



From: "Rosfjord, Elsa"
Sent: Fri, 22 Mar 2024 10:01:42 +0100
To: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: VS: vedr. søknad om bruksendring gbnr. 25/115, Krohnegården 23
Categories: Blå kategori

Med vennlig hilsen

Elsa Rosfjord
 Saksbehandler
 Tlf. 40809775

Plan- og bygningsetaten, Byggesaksavdelingen
 Bergen kommune
 Postboks 7700 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no
[Facebook](#) | [Twitter](#)

Fra: Jobbjørn Hauken <jhauken@hotmail.com>
Sendt: torsdag 21. mars 2024 06:50
Til: Rosfjord, Elsa <Elsa.Rosfjord@bergen.kommune.no>
Emne: Re: vedr. søknad om bruksendring gbnr. 25/115, Krohnegården 23

Hei,

takk for rask tilbakemelding!

Vedrørende bod utanfor kjellerstove har den nok alltid vore der. Dette er støpt som eit rom under utvendig rapo ved inngang til hovedetasjen og under gammalt vindfang.

Når det kjem til vindua stemmer heller ikkje original teikningane, vi har berre tatt utgangspunkt i åpningane som var i kjellermuren når vi drenerte og etterisolerte muren utvendig, og satt inn vindu som passa inn.

Mvh Jobbjørn Hauken

From: Rosfjord, Elsa <Elsa.Rosfjord@bergen.kommune.no>
Sent: Wednesday, March 20, 2024 12:50:45 PM
To: jhauken@hotmail.com <jhauken@hotmail.com>
Subject: vedr. søknad om bruksendring gbnr. 25/115, Krohnegården 23

Hei,



Viser til søknad om bruksendring av tilleggsdel i kjeller egt. til hoveddel.

Har noen spørsmål til tiltaket:

- På tegningene som viser omsøkt planløsning er det tegnet inn en dør fra kjellerstue ut i en bod, med videre utgang til utsiden. Jeg kan ikke se at tegningene for eksisterende situasjon viser denne utgangen. Fint om du kan gi meg en tilbakemelding på om dette er noe det søkes om/om dette er utført- se vedlagt vedlegg.
- Det er også vist endringer i vindusformatene fra eksisterende situasjon- se vedlegg. Fint med en tilbakemelding på om dette skal inkluderes i søknaden.

Saken stilles i bero til tilleggsinformasjonen er mottatt.

Med vennlig hilsen

Elsa Rosfjord
Saksbehandler
Tlf. 40809775

Plan- og bygningsetaten, Byggesaksavdelingen
Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no
[Facebook](#) | [Twitter](#)

HAUKEN JOBJØRN
KROHNEGÅRDEN 23
5146 FYLLINGSDALEN

Vår referanse: BYGG-2024/11948-6
Saksbehandler: Elsa Kristin Sveindal Rosfjord
Dato: 26.04.2024

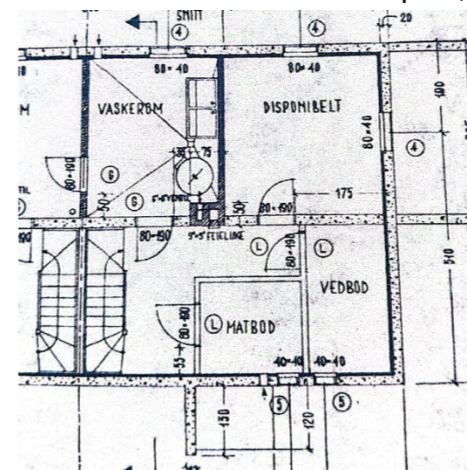
TILLATELSE TIL TILTAK

Eiendom : Gnr 25 Bnr 115
Adresse : Krohnegården 23
Tiltakshaver : HAUKEN JOBJØRN
Tiltaket : Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

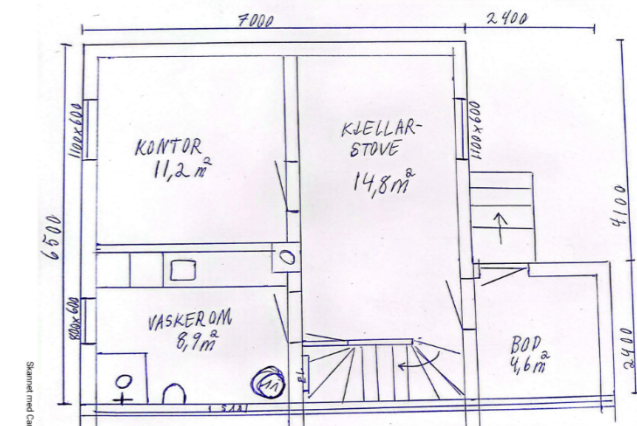
Vi viser til søknad mottatt 17.03.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 22.03.2024.

1. Søknaden gjelder:

- Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje:
 - matbod, vedbod, gang til kjellerstue på 14,8 m²
 - disponibelt rom til kontor på 11,2 m²
 - vaskerom til vaskerom på 8,9 m²



Eksisterende situasjon



Omsøkt tiltak

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje:
 - matbod, vedbod, gang til kjellerstue på 14,8 m²
 - disponibelt rom til kontor på 11,2 m²
 - vaskerom til vaskerom på 8,9 m²

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

2.1. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 25 bruksnummer 132 har i erklæring datert 17.03.2024 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.2. Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som bebyggelse og anlegg- øvrig byggesone og den ligger innenfor hensynssonene.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 11510000, FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII, ikrafttredelsesdato 05.05.1967.

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. 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.

Etter vår vurdering er bestemmelsene tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.4. Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

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

Elsa Sveindal Rosfjord

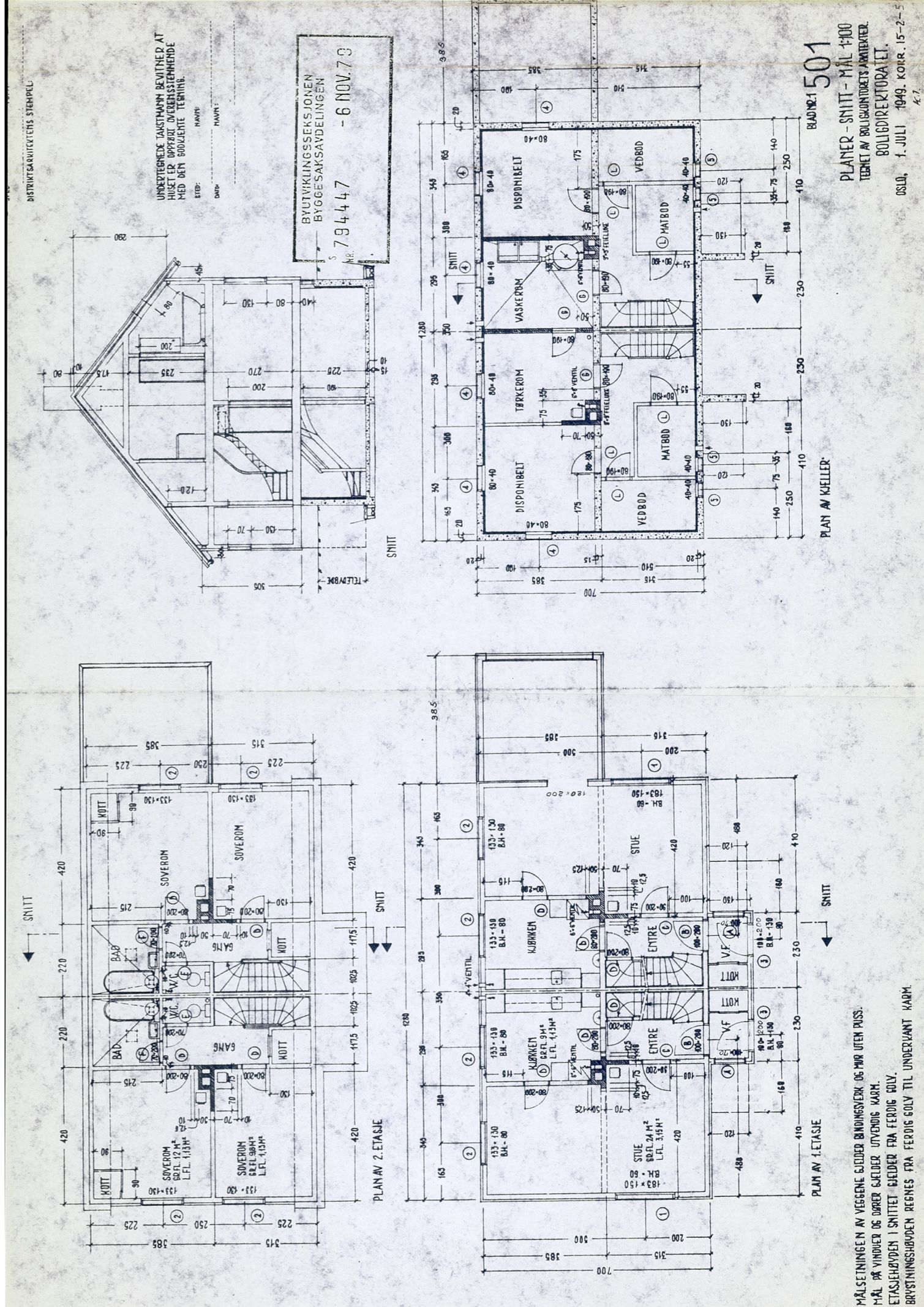
saksbehandler

Glenn M. Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

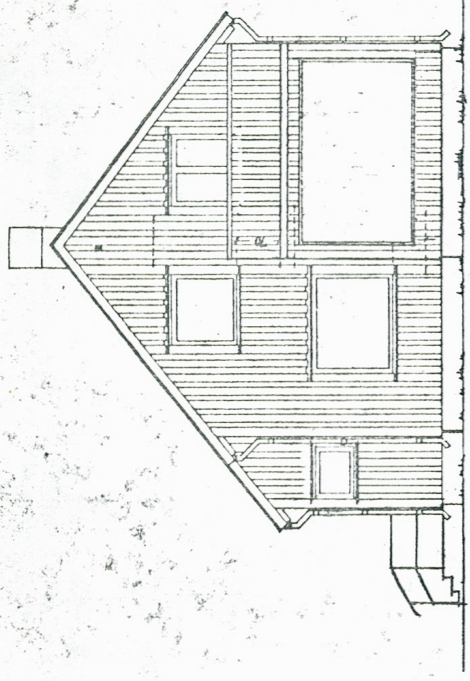
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Om det gjenstår mindre vesentlig arbeid, kan det søkes om midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. 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.



BYGGERE:
STED:
TOMT:
ARHITKTSARKITECTENS STEMPEL:

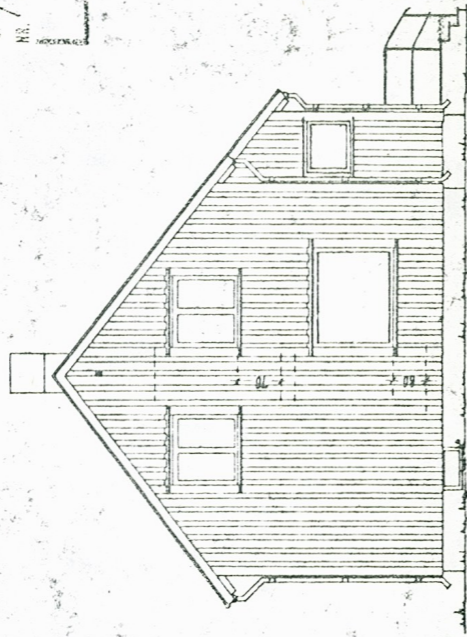
UNDERTENNEDE TAKSTYRNN BEVITNER AT
HUSELER OPPBYTT OVERSTENHENDE
MED DEN GODKJENTE TEIGNING.

STED:
BYG:
BYG:



VESTFASADE

BYUTVILKINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSÅVDELINGEN
NR. 794447 - 6 NOV. 79



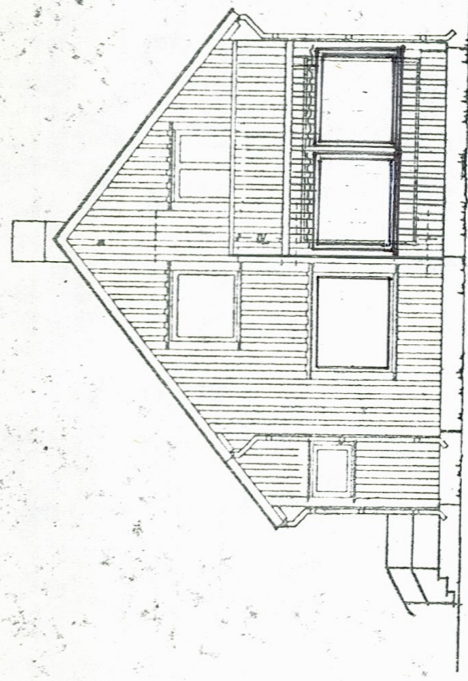
ØSTFASADE

BLADNR 501
FASADER,
MÅL 1:100
TEISET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER.

BYGGERE:
STED:
TOMT:
ARHITKTSARKITECTENS STEMPEL:

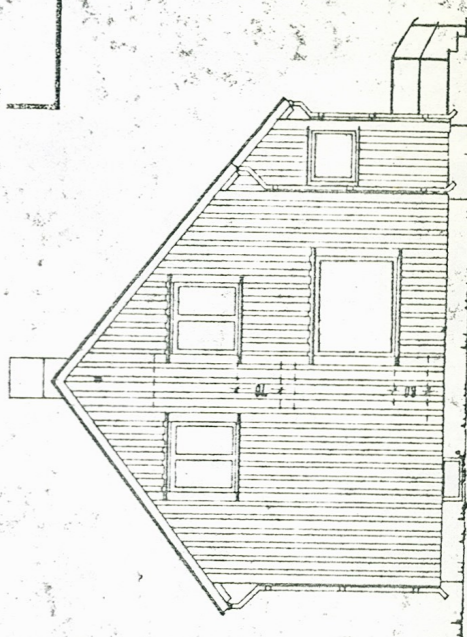
UNDERTENNEDE TAKSTYRNN BEVITNER AT
HUSELER OPPBYTT OVERSTENHENDE
MED DEN GODKJENTE TEIGNING.

STED:
BYG:
BYG:



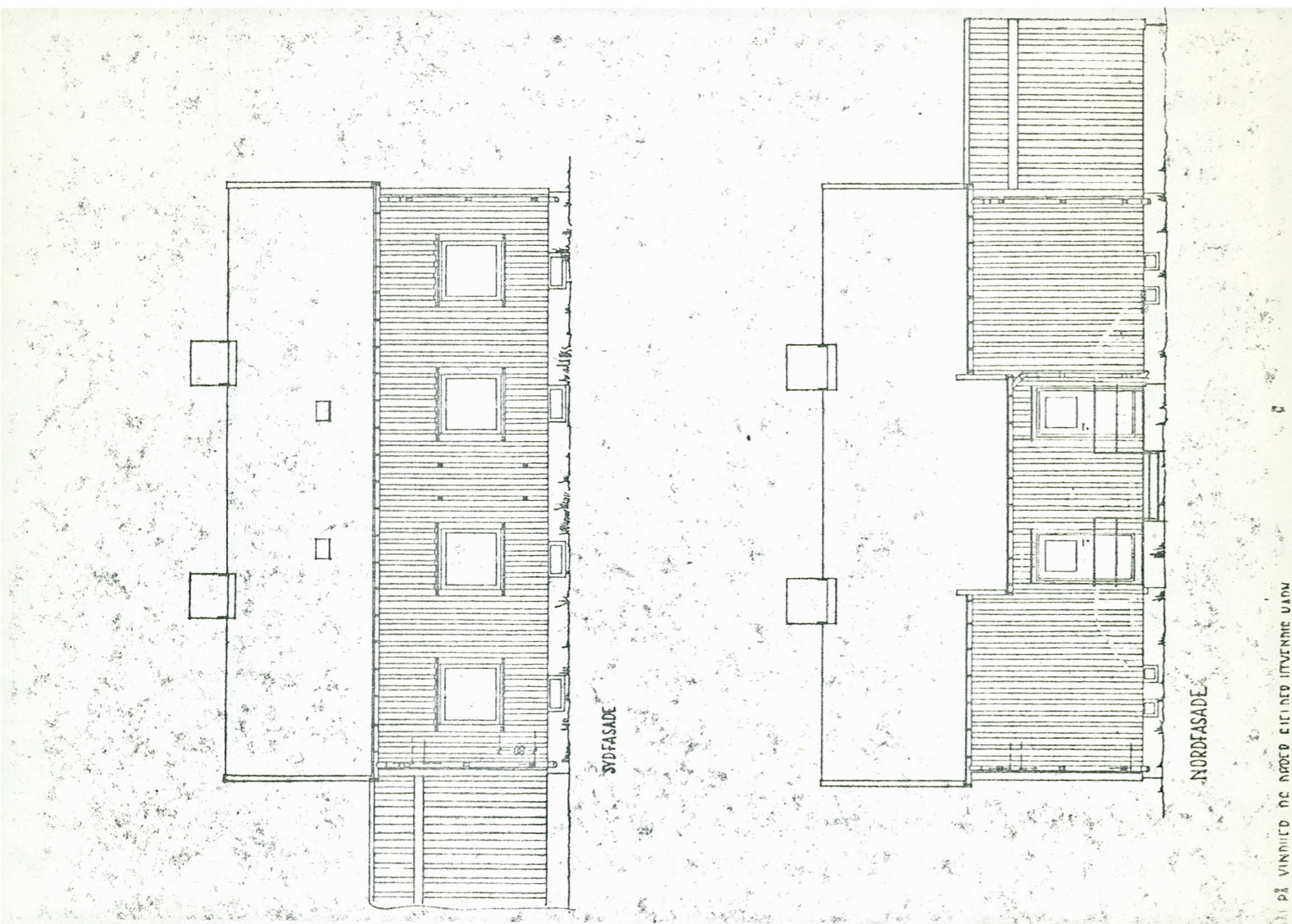
VESTFASADE

BYUTVILKINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSÅVDELINGEN
NR. 794447 - 6 NOV. 79



ØSTFASADE

BLADNR 501
FASADER,
MÅL 1:100
TEISET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER.



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Til byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettledningen på baksiden.

Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr.

Kroknegården 23 | 25 | 115

Eier/fester | Adresse | Telefon

Georg Strømme | Kroknegården 23 | 261317

Kryss av 1 rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

Bolig Garasje Hytte Annet (beskriv)

Skriv ikke her
(stempler)

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Arbeidets art

Endring/Ombygging Tilbygg Annet

S. 794447 - 6 NOV. 79
NR.

Tegn. in triplo

Vedlegg til søknaden

Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).

Etasjeplaner Snitt Fasader Annet

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Bergen den 6. 11. 1979
Sted

Georg Strømme | Kroknegården 23 | 261317
Byggherrens underskrift | Adresse | Telefon

Georg Strømme | | |
Anmelders underskrift | Adresse | Telefon

Georg Strømme | | |
Ansvarshavendes navn (underskrift) | Adresse | Telefon

RETTLEDNING

Søknad om byggetillatelse sendes eller leveres i 3 eksemplarer til byggesaksavdelingen, Bergen rådhus, 5000 Bergen. Tlf. 21 36 00
Følgende materiale skal vedlegges søknaden:

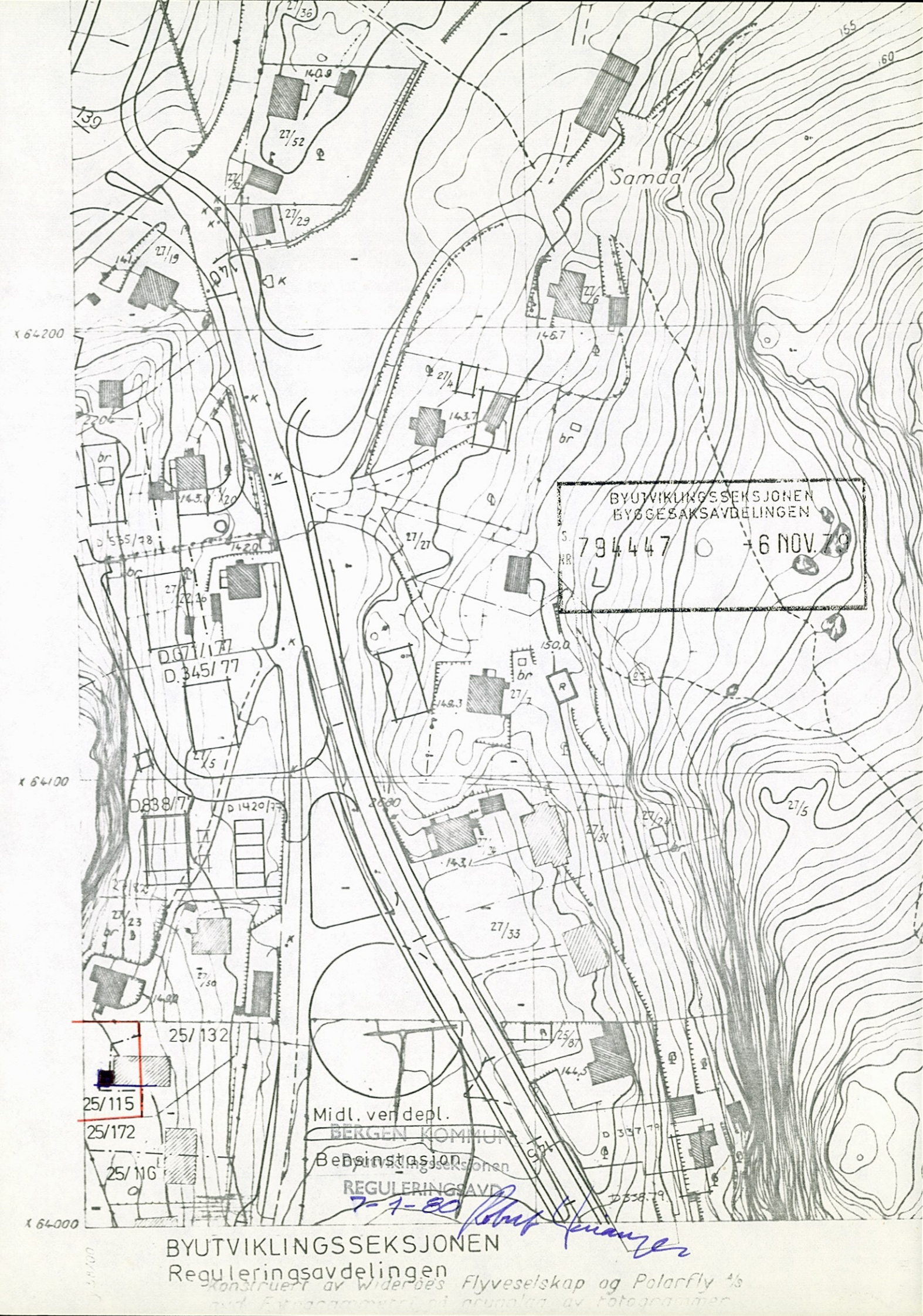
1. Situasjonsplan i målestokk 1:1000.
Situasjonsplan rekvireres fra oppmålingsavdelingen, rådhuset 5. etasje.

På situasjonsplanen må søkeren selv påføre eiendommens g.nr. og b.nr., evt. gateadresse, eksisterende bebyggelse på eiendommen, forslag til plassering av det byggverk det søkes om, byggverkets hovedmål, avstandsmål til nærmeste nabogrense og til vegmidte, samt nordpil hvis slik ikke er påført.

Atkomst til garasjen må tegnes inn på situasjonsplanen. Tracé for kloakkavløp, vanntilførsel og bortledning av overvann må inntegnes.

Den anmeldte bebyggelse, eiendomsgrensene og avkjørsel må markeres med farge.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger av byggverket i målestokk 1:100 eller 1:50, brettet i A-4 format. Tegningene må være fagmessig utført og vise alt som har betydning for å bedømme arbeidets lovlighet. Ved ombygningsarbeider må tegningene vise forholdene både før og etter ombyggingen.
3. Nabovarsel. Naboer og gjenboere må varsles om byggearbeidene samtidig som søknad om byggetillatelse innsendes. Med søknaden skal gjenpart av varselbrevene og kvittering for at varselet er sendt vedlegges.
Skjema for nabovarsel kan fåes ved henvendelse til byggesaksavdelingens ekspedisjon. Oppmålingsavdelingen gir på anmodning opplysninger om matrikkelbetegnelse (g.nr. og b.nr.). Grunneiers navn kan fåes ved Bergen byskriverembete, Tinghuset.
4. Andre opplysninger:
Vei, vann og kloakk.

Det må opplyses om eksisterende og planlagt veg samt vann- og kloakkledninger.
5. Ansvarshavende.
6. Byggarbeider skal forestås av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidene blir utført riktig og fagmessig og i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter.
Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tillates igangsatt.
Søknadsskjema for ansvarsrett kan fåes i byggesaksavdelingens ekspedisjon. Søknaden innsendes eller leveres i 2 eksemplarer til byggesaksavdelingen.
7. Andre lover.
Foruten bygningsloven med forskrifter og vedtekter kan også andre lover komme til anvendelse i byggesaker, f.eks.
vegloven
lov om planlegging i strandområder
lov om vern mot vannforurensing med «Forskrifter for kloakkurslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse».



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Konstruert av Widerøes Flyveselskap og Polarfly 4s
ved Fotogrammetri og grunnplaner av Fotogrammetri

Georg Strømme
Krohnegården 23

5033 FYLLINGSDALEN

TF/ih
sak nr. 794447

27.06.1980

FANA, G.NR. 25, B.NR. 115,
TILBYGG FOR GEORG STRØMME

Det vises til samtale med Dem 23.06.1980 der De opplyser at de innsendte planer ikke lenger er aktuelle.

Det oversendes herved 2 sett av byggemelding.

Byggetilsyn pålyder kr 155,- vil bli returnert i løpet av nærmeste tid.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Ingolf Froestad
bygningsinspektør


Terje Fauske
saksbehandler

Kopi:
Bygningskontrollen
Administrasjonen

Georg Strømme
Krohnegården 23
5033 Fyllingsdalen

TF/bs
Arkiv 503.1

23.1.1980

SØKNAD OM TILBYGG PÅ GNR.25, BNR.115 I FANA.

Jeg viser til Deres søknad av 6.11.1979.

Ut fra tilsendte tegninger synes det som om det påtenkte tilbygg adskiller seg vesentlig fra Deres nåværende bolig.

Det gjelder også boligens vestfasade, som p.g.a. det store stuevinduet vil bryte med den nåværende fasaden.

Det er forøvrig usannsynlig at det store stuevinduet vil tilfredstille byggeforskriftenes kap.54 vedrørende varmeisolering.


Jeg ber Dem derfor nøyeré vurdere Deres forslag til utforming av tilbygget slik at vi gjerne i fellesskap kan komme frem til en tilfredstillende løsning.

Vedlagt er vist forslag til vindusutforming.

Jeg ber Dem snarest vurdere om De godtar vedlagte forslag til utforming.

Saksbehandlingen vil bero inntil jeg hører nærmere fra Dem.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Terje Fauske
ingeniør



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00025-0115-0000-000
Eiendommens adresse	Krohnegården 23
Eier	Jobjørn Hauken , Krohnegården 23 , 5146 FYLLINGSDALEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	1642600kr	0.0026	4 270,00	1 067,50
Abonnementsgebyr vann	119m2	7.01	834,19	207,40
Stipulert mengde vann	155m3	10.40	1 612,00	400,79
Abonnementsgebyr avløp	119m2	9.82	1 168,58	290,54
Stipulert mengde avløp	155m3	14.47	2 242,85	557,64
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	4 tømminger	31.63		126,53
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2122.33	2 122,33	530,58
Total ekskl. mva			12 354,95	3 207,23
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

11.03.2024 09:07:26

Planinformasjon for gnr/bnr 25/115/0/0
Utlistet 11. mars 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/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
258983508	Grunneiendom	0	Ja	392,7 m ²	Usikker	Noen fiktive grenser	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
11510000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.05.1967		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11510001	31	FYLLINGSDALEN. INSTITUSJONSOMRÅDET I BOLIGFELT XIII, ENDRING		27.10.1975

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11510100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 OG 27 BNR 4, 6 OG 25	3	-
5460000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3	-
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
11515001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT 13	3	199614465
11515000	31	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT XIII, PLAN FOR UTBYGGING	3	190430988
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3	-
5460100	35	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING	3	200608373

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
25/87	139205014	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.09.2010	-

Skrevet ut 11. mars 2024



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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

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

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

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

Reguleringsplan

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



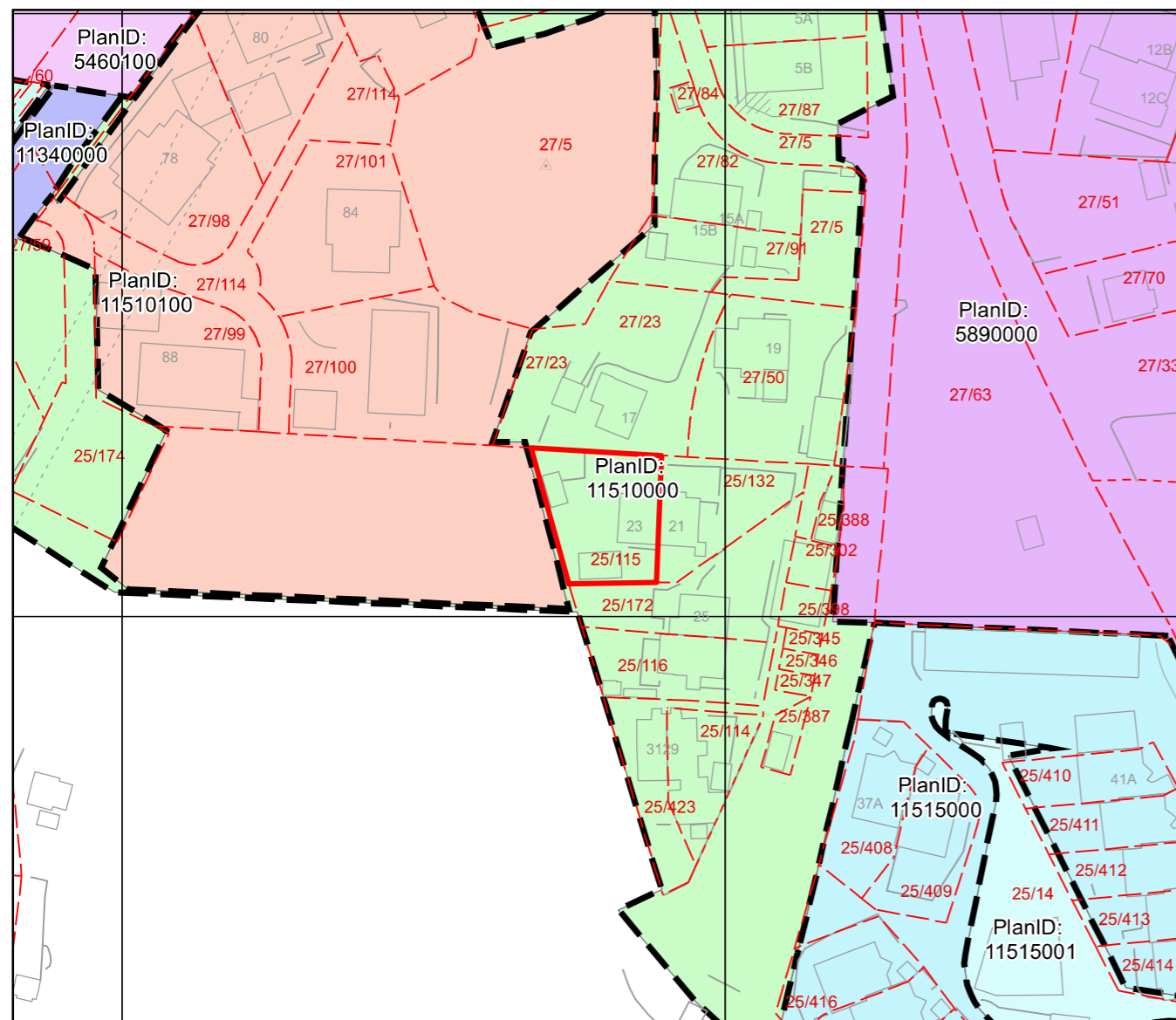
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/115/0/0
Dato: 11.03.2024 Adresse: Krohnegården 23

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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11510000

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



Reguleringsplan på grunnen

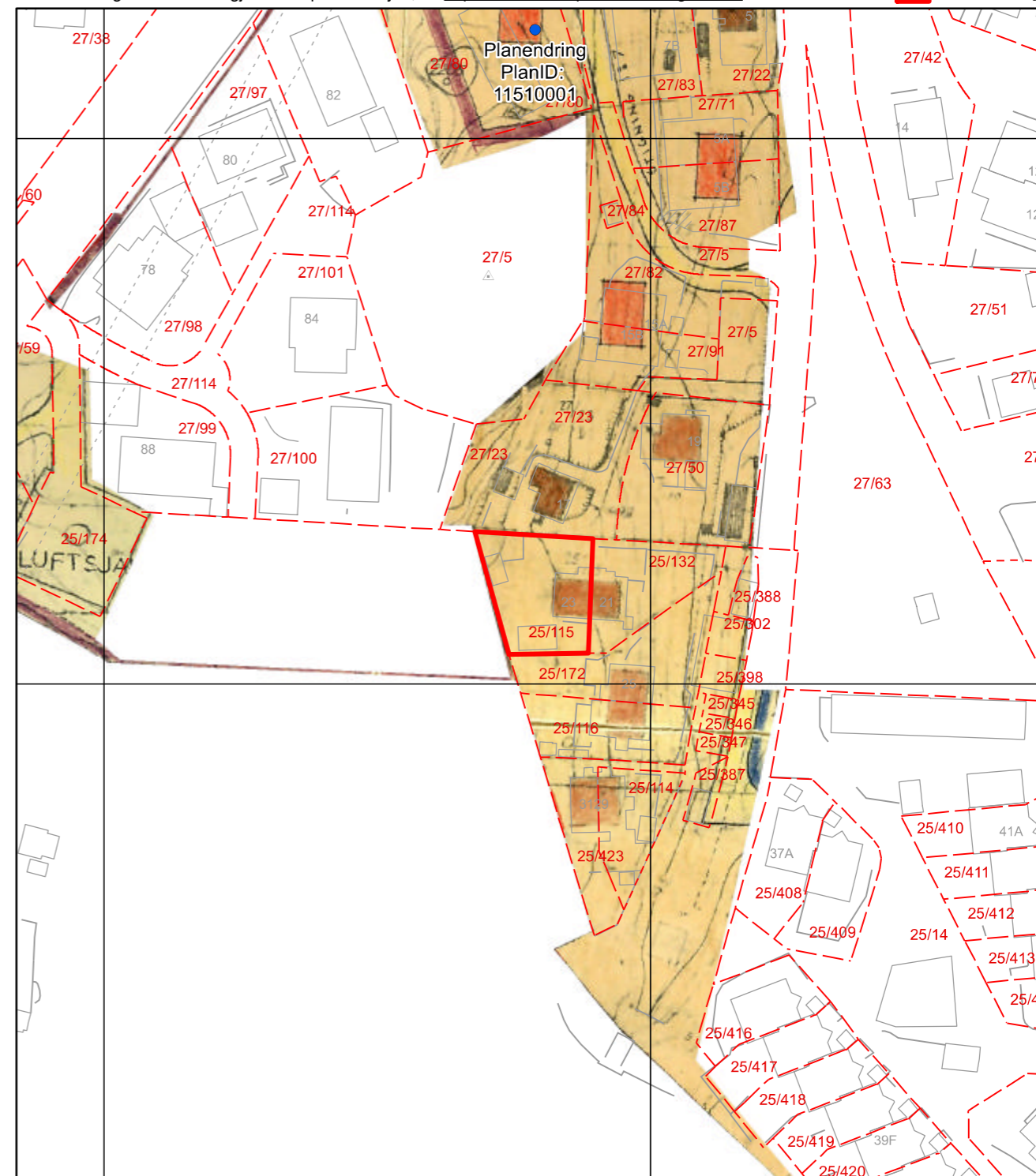


BERGEN
KOMMUNE

Arealplan-ID: 11510000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/115/0/0
Dato: 11.03.2024 Adresse: Krohnegården 23

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

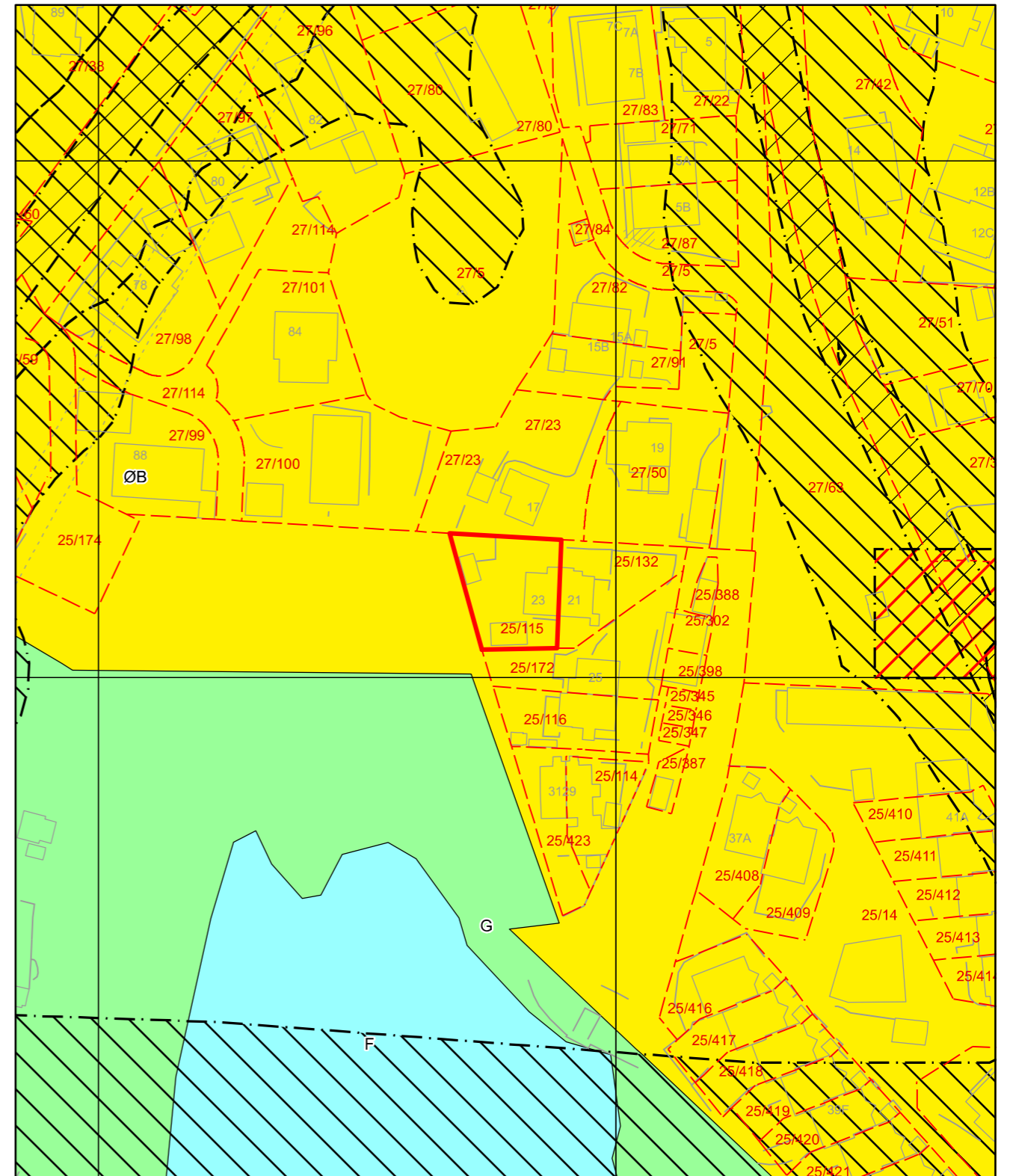
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.03.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/115/0/0
Adresse: Krohnegården 23











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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	KPA2018 Arealformål	
	Arealformålgrense	
	Angitt hensyn kulturmiljø	 Øvrig byggesone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	 Friluftsområder
	Støysone rød	

Samtykke til plassering

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4

Søknaden gjelder for:

Adresse/gbnr:

Krohnegården_23

25/115

Eier/fester av eiendom er (navn): Jobjørn_Hauken_og_Birte_Myklebust

Kort beskrivelse av hva som skal gjøres:

Innrede_kjeller_til_kjellerstove,_kontor_og_oppgradere_vaskerom_til_dagens_standar

Samtykket gjelder for nabo eiendom:

Adresse/gbnr: Krohnegården_21

25/132

Eier/fester av nabo eiendom er (navn):

Salam Abdul-Karim Atiya Al-Amaa

Eier/fester av nabo eiendom godkjenner at:

Tiltak kan oppføres inntil ____0_ meter fra min/vår eiendoms grense jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv (ytterste del av yttervegg). Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense.

Samtykket gis på følgende vilkår:

Jeg er kjent med at gjennomføring av byggetiltaket kan medføre begrensninger for eventuelt senere ønske om utnyttelse av min egen eiendom.

Vilkåret for mitt samtykke er at tiltaket på nabo eiendommen bli utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for min rett til å føre opp tiltak på min eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.

Annet (beskriv) _____

Samtykket er basert på følgende dokumenter:

Situasjonskart datert: _____

Tegning(er) datert: _____

Bægen 17.03.24

Sted Dato

[Handwritten signature]

Signatur (av alle eiere/festere på aktuell naboeiendom)

Beregning av utstikkende bygningsdeler med hensyn til 4-metersregelen, vises det til målereglene i byggteknisk forskrift. Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no. Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester i grunnboka.

Veiledning til deg som vil gi samtykke etter plan- og bygningsloven § 29-4, tredje ledd bokstav a

Å samtykke er frivillig

Du er ikke forpliktet til å gi samtykke som nevnt i plan- og bygningsloven. Dette er et samtykke du gir av fri vilje.

Fremtidige konsekvenser

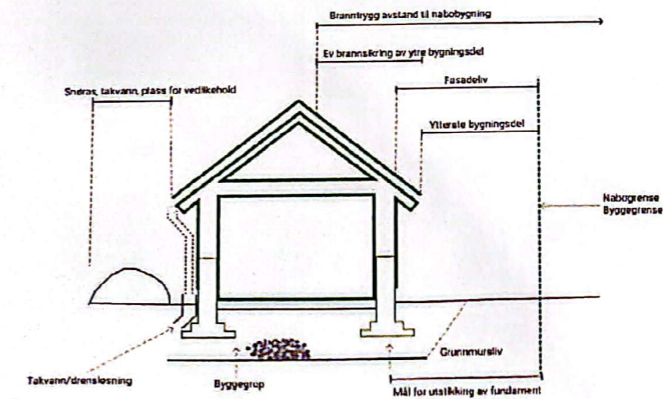
Et samtykke kan få konsekvenser for hvilken frihet du har med hensyn til senere byggetiltak på egen eiendom. Bygningen skal i utgangspunktet plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Dette har særlig med brannsikring å gjøre. I praksis innebærer det at det i utgangspunktet skal være minst 8 meter mellom bygninger som ligger på hver sin naboeiendom.

Kommunen kan godkjenne annen plassering der det foreligger skriftlig samtykke fra nabo som aksepterer en plassering nærmere eiendomsgrensa. Avstanden kan være mindre enn 8 meter når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel i hvert av byggverkene. Dersom naboen din brannsikrer forskriftsmessig, vil vedkommendes utbygging ikke innebære en heftelse på din eiendom.

Tydlig samtykke

Dersom du knytter samtykket til konkrete tegninger og/eller situasjonskart, sikrer du at samtykket blir tydelig. Slik kan du unngå at det senere oppstår uenighet om hva samtykket faktisk innebærer.

Eksempel-illustrasjon:





Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](https://tryg.no)

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr under 230 m²
4440 kroner

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr over 230 m²
4740 kroner

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knaggermedfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

