DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nattlandsveien 21

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 458

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2092 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FU4458

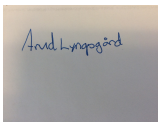
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Bygningen er oppført i 1950 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1950.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1950. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

LAGRING
To boder i byggets underetasje på 2,7 m² og 2,8 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder for det meste en normalt god standard.
Noe bruksslitasje må forventes.
Bygget er 76 år gammelt så det må forventes noe skjevheter og slitasje på konstruksjoner som tak, vegger, grunnmur og drenering som er fra byggeår.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med skifer.

Malte murfasader.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra 2009.

Entredør:
Laminert tredør.
B-30 branndør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat.

Vegger:
Malte vegger.

Himling:
Malte plater.

Trebjelkelag.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 55 mm målt i det største soverommet.

Teglsteinspipe fra byggeår.
Vedovn fra 2015.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad pusset opp i 2015.
I henhold til tidligere salgsprospekt er arbeid utført som vennetjeneste av faglært.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 29 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tettesjikt med smøremembran fra 2015.
Plastsluk fra 2004.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot fellesareal og naboleilighet.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn og induksjonstopp.
Alminnelig bruksslitasje.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad/vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i underetasjen.
Service utført i november 2026.
Styringspanel på vegg i entre/gang.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Vannvolum på 116 liter.
Produsert i 2002.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.
Videre inspeksjon av bereder er ikke mulig grunnet begrenset tilkomst.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i underetasjen.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

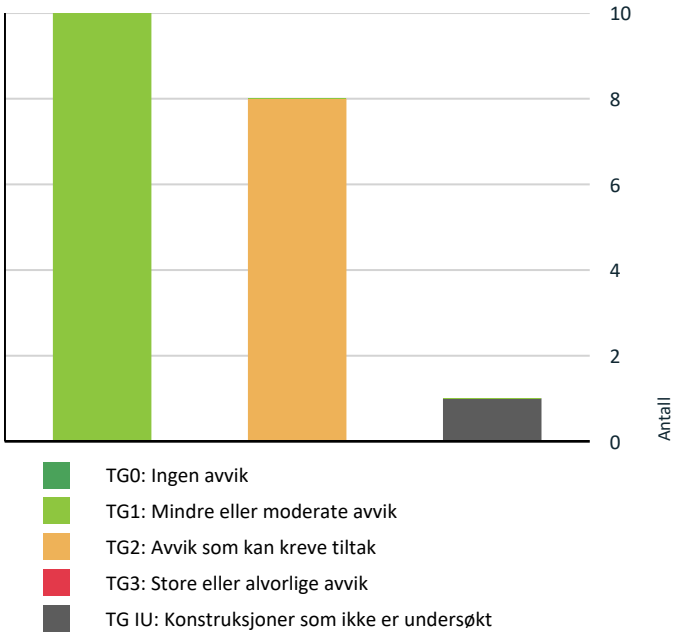
Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1950	Infoland

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak tekket med skifer.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malte murfasader.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra 2009.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
Laminert tredør.
B-30 branndør.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Laminat.

Vurdering av avvik:

• Et større hakk i laminat i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak nødvendig men skadet laminatbord bør planlegges å skiftes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malte vegger.

Himling:
Malte plater.

Alminnelig slitasje utfra alder.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 55 mm målt i det største soverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

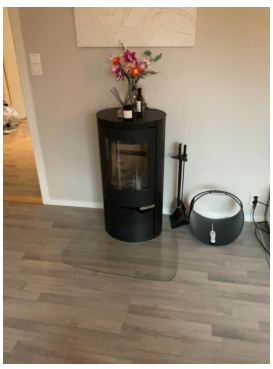
Teglsteinspipe fra byggeår.
Vedovn fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Teglsteinspipe er fra byggeår og har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Planlegge rehabilitering av pipe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

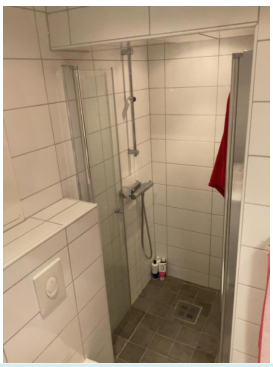
Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2015.
I henhold til tidligere salgsprospekt er arbeid utført som vennetjeneste av faglært.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 29 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under)
Stedvis noe oppsprekking i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Fliser med bom kan tas opp og limes på nytt.
Bom i fliser påvirker ikke tettheten i rommet men kan forårsake at fliser kan sprekke og at flisfuger kan sprekke opp.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran fra 2015.
Plastsluk fra 2004.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot fellesareal, naboleilighet og ventilasjonssjakt.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

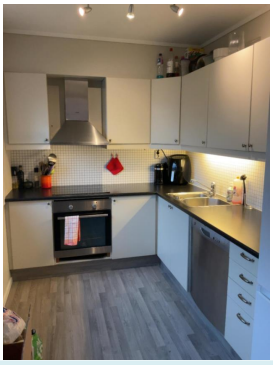
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn fra 2015 og induksjonstopp fra 2020.

Alminnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med antatt avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad/vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Vurdering av avvik:

• Noe redusert vanntrykk ved åpning av to vannkraner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for utbedring må utføres av rørlegger.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i underetasjen.
Service utført i november 2026.
Styringspanel på vegg i entre/gang.

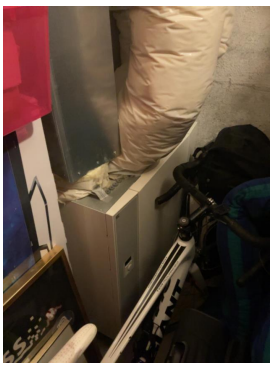
Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Vannvolum på 116 liter.
Produsert i 2002.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.
Videre inspeksjon av bereder er ikke mulig grunnet begrenset tilkomst.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

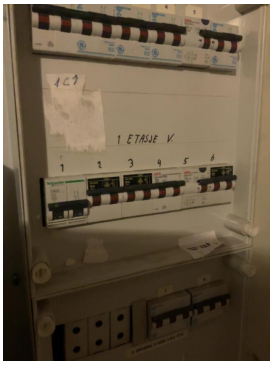
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

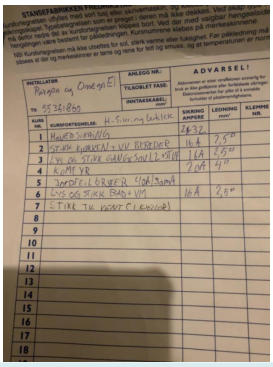
Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i underetasjen.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler å få utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler å få utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

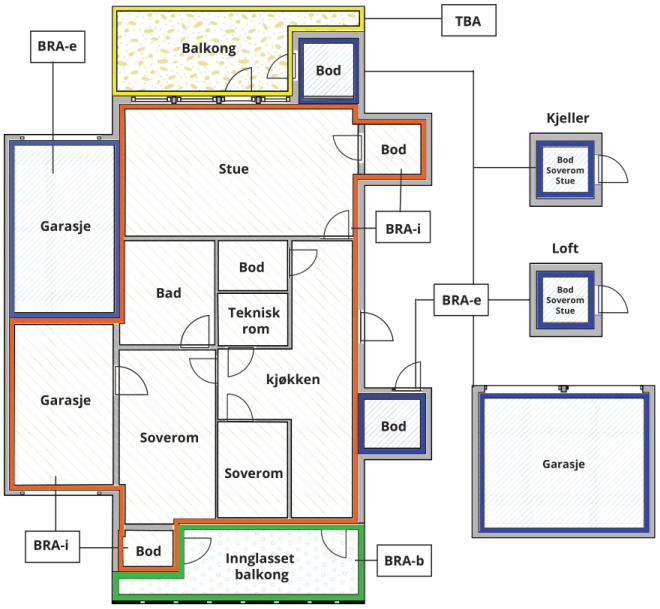
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	72			72	
Underetasje		6		6	
SUM	**72**	**6**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang. 9,3 m²
Soverom: 9,23 m²
Soverom: 16 m²
Bad/vaskerom: 5,1 m²
Stue/kjøkken: 28 m²

Boder i underetasjen på 2,7 m² og 2,8 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Navn: Henriette Eggen Mjøs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	458		0	583.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nattlandsveien 21

Hjemmelshaver
As Natlandsvei 21 Og 23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Nattlandsveien på Landås.
Kort avstand til skoler, barnehage, butikker, idrettsanlegg, Haukeland sykehus, Bergen sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.11.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	09.11.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.11.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
tidligere salgsprospekt	09.11.2026	Generell informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 06.11.2027

Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Eiendomsmegler Norge avd. Nesttun	Leilighet	7260172

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Per Christian Eggen Mjøs og Henriette Eggen Mjøs	08.2023	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Per Christian Eggen Mjøs) Ja, hele eiertiden. (Henriette Eggen Mjøs) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sprekk i flisfuger, svertesopp i fuger - disse ble fjernet av tidligere eier og byttet ut.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Modernisering av bad - ny membran, nye fliser og nye møbler - 2015. Byttet ut dusjbatteri og dusjsett - 2023. Byttet fuger med svertesopp - 2023.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2015 -Egeninnsats/HuntVVS/ Muremester Steinsland -Badet ble modernisert i 2015. Arbeidet er utført som vennetjeneste av murmester med våtromssertifikat for forrige eier. Det ble lagt ny membran, nye fliser og satt opp nye møbler. Alt ble byttet med unntak av sluk. Hunt VVS byttet ut dusjbatteri og dusjsett juni 23 pga noe drypping fra dusjen (Har dokumentasjon på denne). Murmester Steinsland byttet ut fuger med svertesopp juni 23. Tak på badet malt på nytt juni 23 som egeninnsats.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Forrige eier oppdaget lekkasje under vasken på kjøkkenet den dagen de flyttet inn.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	VVSmontør byttet vannlås og en pakning under vasken på kjøkkenet i 2018
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Unik VVS AS - byttet vannlås og pakning under vasken på kjøkkenet
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	November 2026, service og byttet filter.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Fana Blikk AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Det er skjeve gulv i leiligheten.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2020 - ble montert nye brannstiger på bygget.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Modum system AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Styret har dokumentasjon på dette, jeg har ikke det personlig.

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet (Soleiveien 1) i perioden 2020/21. Denne skaden ble rettet opp i fortløpende ved at det ble utført dreneringsarbeid som et forebyggende tiltak av Vest Prosjektservice AS (mars 2021), i tillegg til at fuktskadene ble reparert og behandlet av Kaph Entrepenør AS (september 2021). (Dette har ikke påvirket vår leilighet eller våre boder)..) Og det har ikke oppstått problemer etter at skaden ble fikset.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Dreneringsarbeid som et forebyggende tiltak av - Vest Prosjektservice AS - 2021.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vest Prosjektservice AS - dreneringsarbeid
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Styret har dokumentasjon på arbeidet. Vi har ikke, da det ikke direkte inngår vår leilighet.

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Høsten 2020 ble det gjort en kartlegging av alle leilighetene i aksjelaget av Anticimex, og i januar 2021 ble det utført sanering i regi av Anticimex i noen av leilighetene, inkludert vår. Tidligere eiere så ingen skjeggkre etter dette, men i en ny kartlegging våren 2023 kom det én skjeggkre i en av limfellene forrige eier hadde satt opp. Vi som nye eiere som flyttet inn i August 2023 har ikke sett et eneste skjeggkre.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Anticimex - Gjennomførte kartlegging av skjeggkre samt sanering.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, boligaksjeselskap
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Før vi flyttet inn - i 2023 - ble det observert skjeggkre i oppgangen. Vi har ikke sett noen.
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	Induksjonstopp montert ved egeninnsats 2020. Dimmer i stue montert ved egeninnsats 2018. Begge av forrige eier.
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Tilstandsrapport fra tidligere salg av leilighet.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Per Christian Eggen Mjøs	**2026-11-06**	**Henriette Eggen Mjøs**	**2026-11-06**

Identification

bankID Per Christian Eggen Mjøs

Identification

bankID Henriette Eggen Mjøs

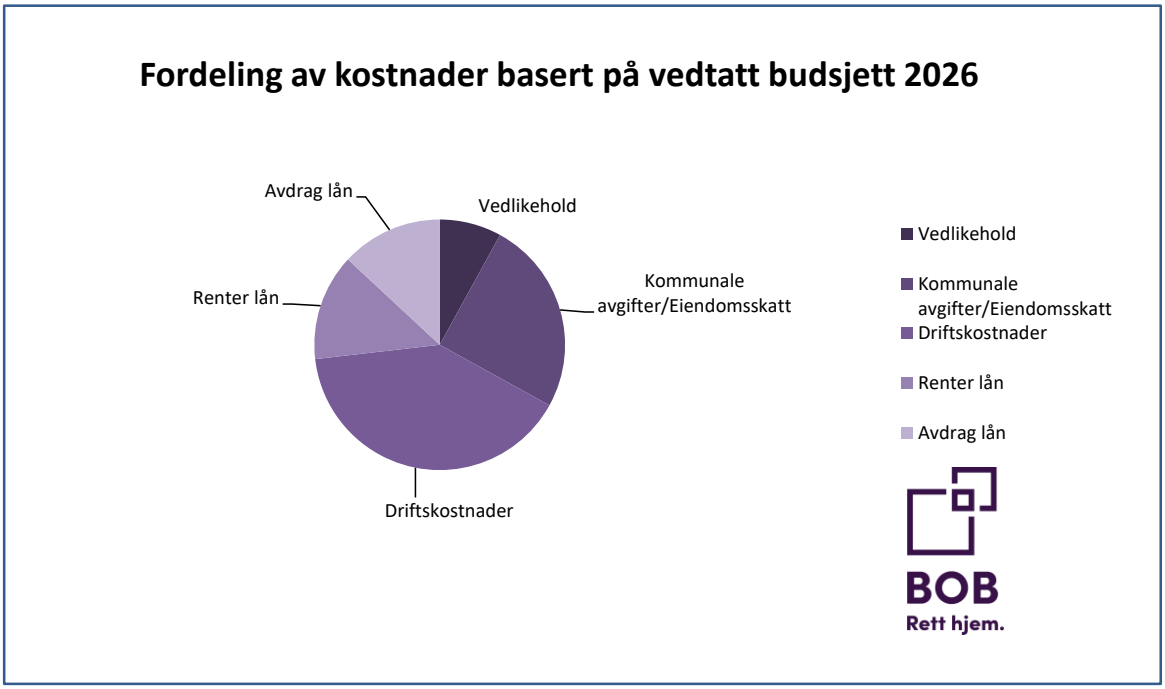
Signicat

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

Boligselskapets navn	708	AS NATLANDSVEI 21 OG 23 (0708)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	85 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	266 000	28 %
Driftskostnader	426 660	45 %
Renter lån	146 100	15 %
Avdrag lån	139 000	15 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-107 470	-11 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	955 290	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

AS Natlandsveien 21 og 23

Sted: Loftet i Nattlandsveien 23

Dato: 09.06.2026 kl 18.00

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Innkalling vart godkjend

b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
9/15 andelar var representerte

c) Valg av møteleder
- Styret innstiller styreleder Elias Haugen, ref vedtektene **9-5 Møteledelse og protokoll** Godteke i møtet

d) Valg av referent/protokollfører
- Styret innstiller styremedlem Heidi Iren Saure Godteke i møtet

e) Valg av protokollunderskriver

Andreas Kvamme Selvik

f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

g) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden vart godkjend, med presiseringar til sak 6 (sjå nedanfor) og sak 3 (sjå nedanfor).

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

- Rapport fra styret ligger vedlagt.

Rapporten vart godkjend utan merknader

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

- Fullstendig årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt.

Styret gjer merksam på feil verdi i note 12: Lånet var ikkje 8.000.000 i 2020. Rekneskapen for 2025 vart godkjend.

4. Godtgjørelse/honorar til styret
(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. bel. § 8- 4)
- Styret mener det er hensiktsmessig at styrehonoraret forblir uendret.
- Totalt 50.000,- i året. Styret fordeler beløpet.

Godgjerdsla vart vedteke av GF.

5. Valg av revisor
- AS Natlandsvei 21 og 23 bruker i dag BOB som forretningsfører og KPMG som revisor. BOB er en profesjonell aktør som har bistått i alle saker styre har forespurt siste året. Samtidig har KMPG et tett samabeid med BOB.
- Det er derfor etter styrets oppfatning, hensiktsmessig å fortsette med KPMG som revisor.

- Innstilling fra styret:
  - AS Natlandsvei 21 og 23 vedtar å fortsette med BOB som forretningsfører og revisor.

GF vedtok å halde fram med BOB som forretningsførar og KPMG som revisor.

2

6. Valg av styre

Det skal veljast eit styremedlem og eit varamedlem

- Det skal velges et **varamedlem.**

Styremedlem blir valgt for 2 år. Varamedlem blir valgt for 1 år.
Både Nattlandsveien 21 (medregnet Soleiveien 1c) og Nattlandsveien 23 (medregnet Soleiveien 1a og 1b) er representert.

Styreleder:	Elias Haugen (valgt 2025-2027)
Nestleder:	Heidi Saure (valgt 2025-2027)
Styremedlem:	Ole-Espen Aldal (valgt 2024-2026)
Varamedlem:	Oda Caspara Krogengen (valgt 2025-2026)

Desse vart valde:
Styremedlem for 2026-2028: Silje Synnevåg
Varamedlem for 2026-2027: Andreas Kvammen Selvik

7. Eventuelt *(orientering- og diskusjonssaker)*

- Lyd & stilletid
  - Stilletid 23:00-07:00
  - Generell bråk
- Fellesareal (sykkelbod i kjeller)
  - Har alle sykler som står i bodene eier?
- Skadedyr / skjeggkre
  - Status i samelet

Ut frå samtalen vil styret legge ut informasjon om følgjande:

Styret minner om at det er lydt i bygga vi bur i, og at vi må vise omsyn til kvarandre. Vi minner om stilletid i tidsromet 23.00-07.00. Stilletida gjeld også under fotball VM (!).

Styret vil minne bebuarane om at fellesareal skal vere fri for private eigedelar. Dette gjeld inngangsparti/ trapper, loft og kjellar. Her gjeld omsyn til brannvern og trivsle for bebuarane.

Styret vil dele ut fleire feller (utan åte) og tek deretter ei oppsummering for å vurdere om vi skal organisere tiltak mot skjegg/sølvkre. Bebuarane betalar sjølve for tiltaka.

Vi bør unngå å setje eingongsgrillar rett på hellene i hagen. Sterk varme gjer at hellene sprekk, så pass på å setje grillen på eit høveleg underlag.

Ballspel i hagen (særleg på asfalten) kan føre til skader på vindauge/bygg. Det er sjølvsagt lov å leike i hagen, men foreldre kan gjerne oppfordre borna om å ta det "livlegaste" ballspelet på leikeplassen.

Det kom og spørsmål om hekken som held på å døy ved nr. 23 og ønskje om å fjerne bøketreet i hagen. Styret har allereie vedteke å fjerne bøketreet etter hekkesesongen, og tek spørsmålet om hekken med til komande styremøter. Vi skal og sjå etter om det skal skiftast lyspærer i fellesareala i bygga våre.

Heidi I. Saure

Andreas K. Selvik

Bergen 15.06.2026

Husreglement for Nattlandsveien 21 og 23

1. Beboerne, sameiere eller leietakere, forplikter seg til å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet.
2. Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Dette gjelder fra klokken 23:00 til 07:00 hvor det kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I forbindelse med arrangementer og presserende reparasjonsarbeider i leiligheten kreves det nabovarsel til alle øvrige beboere i rimelig tid i forveien. For mindre arrangementer kan Facebook-gruppen brukes for å gi beskjed.
3. Inngangsdøren skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst. Dette gjelder også utvendige dører til boder i kjelleren.
4. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende. Dette gjelder f.eks installering av varmepumper etc. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret vedta at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
5. Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Beboerne forplikter seg til å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
7. Utleie av andelsleilighet må meldes skriftlig til styret. Det er kun tillatt å leie ut hele leiligheten ved visse hendelser, bl.a. arbeid/utdanning/militærtjeneste o.l. eller hvis du bor der selv samtidig. Se vedtektene for nærmere info.
8. Det er ikke tillatt med husdyr. Det kan søkes om unntak skriftlig til styret.
9. Trapper, ganger og fluktveier må holdes fri for hindringer. Sykler, barnevogner etc. må oppbevares i felles -eller egne oppbevaringsrom/boder i kjelleren.
10. Beboerne plikter å verne om og vedlikeholde gressplen, trær, planter og andre ytre anlegg. Se skjema på oppslagstavle ved inngangsdør.
11. Søppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelkassene eller noe annet sted i fellesarealet.
12. Det anbefales at beboere ikke oppholde pappesker på gulvnivå. Avfall som pappesker eller lignende bør kastes med en gang en har pakket ut nye ting. Dette for å redusere risikoen for skjegg/sølvkre.
13. Dersom beboer har mye avfall/pappesker etc. bør dette tømmes i resirkuleringsstasjon for å unngå at felles søppelspann fyllet unødvendig fort opp.
14. Beboerne plikter å vedlikeholde ventilasjonsanlegg, varmepumper el.l. slik at disse ikke medfører unødig brannfare eller støy for naboene.
15. Beboerne oppfordres til å skifte batteri i røykvarsler(ne) minst en gang i året.
16. Det oppfordres også til å unngå bruk av elektriske apparater som vaskemaskin, tørketrommel eller oppvaskmaskin uten at noen er til stede og våken (jf. råd fra brannvernforeningen 2019).

0 000007 496134

0708 /DOKSTY/VE
Vedtekter

Vedtekter

for **AS Natlandsvei 21/23**, org nr 930 108 731,

er etter stiftelsesdato 30. desember 1949 sist endret på generalforsamling den 10. desember 2002 og 23.05.2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Natlandsvei 21/23 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 150.000,- fordelt på 15 aksjer á kr 10.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Ingen kan eie mer enn en aksje.
I tillegg til aksjen betales det innskudd som blir fastsatt for vedkommende leilighet. For innskuddet utstedes partialobligasjon (gjeldsbrev). Aksjen deponeres hos selskapet som sikkerhet for aksjonærenes forpliktelse.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Aksje og partialobligasjon (gjeldsbrev) kan bare omsettes sammen med tilknyttede borett.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Aksjeeier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

Det finnes ingen forkjøpsrett i selskapet.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere og øvrige beboere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Fysisk aksjeeiere plikter å holde selskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk aksjeeiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra selskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er aksjeeiers ansvar.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er selskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjeeier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte aksjeeiere/grupper av aksjeeiere og selskapet, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg skal det velges ett varamedlem. Både Nattlandsveien 21 (medregnet Soleiveien 1c) og Nattlandsveien 23 (medregnet Soleiveien 1a og 1b) skal være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer på første styremøte etter generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når minst ett styremedlem fra Nattlandsveien 21 (medregnet Soleiveien 1c) og ett styremedlem fra Nattlandsveien 23 (medregnet Soleiveien 1a og 1b) er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, ombygge, påbygge eller rive de hus selskapet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst to aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Til: Aksjeeiere i AS Natlandsvei 21 og 23

Fra: Styret

Utsendt: 02.06.2026

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Dato: 09.06.2026 kl: 18:00

Sted: Loftet i Nattlandsveien 23

Info:

Ta med egen stol

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en (1) stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eier kan det bare avgis en (1) stemme.

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling

   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)

   c) Valg av møteleder
      - Styret innstiller styreleder Elias Haugen, ref vedtektene **9-5 Møteledelse og protokoll**

   d) Valg av referent/protokollfører
      - Styret innstiller styremedlem Heidi Iren Saure

   e) Valg av protokollunderskriver

   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

   - Rapport fra styret ligger vedlagt.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
   (Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

   - Fullstendig årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt.

4. Godtgjørelse/honorar til styret
   (Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8- 4)
   - Styret mener det er hensiktsmessig at styrehonoraret forblir uendret.
   - Totalt 50.000,- i året. Styret fordeler beløpet.

5. Valg av revisor
   - AS Natlandsvei 21 og 23 bruker i dag BOB som forretningsfører og KPMG som revisor. BOB er en profesjonell aktør som har bistått i alle saker styre har forespurt siste året. Samtidig har KMPG et tett samabeid med BOB.
   - Det er derfor etter styrets oppfatning, hensiktsmessig å fortsette med KPMG som revisor.

   - Innstilling fra styret:
     - AS Natlandsvei 21 og 23 vedtar å fortsette med BOB som forretningsfører og revisor.

6. Valg av styre

- Det skal velges et **varamedlem.**

Styremedlem blir valgt for 2 år. Varamedlem blir valgt for 1 år.
Både Nattlandsveien 21 (medregnet Soleiveien 1c) og Nattlandsveien 23 (medregnet Soleiveien 1a og 1b) er representert.

Styreleder:	Elias Haugen (valgt 2025-2027)
Nestleder:	Heidi Saure (valgt 2025-2027)
Styremedlem:	Ole-Espen Aldal (valgt 2024-2026)
Varamedlem:	Oda Caspara Krogengen (valgt 2025-2026)

7. Eventuelt *(orientering- og diskusjonssaker)*

- Lyd & stilletid
  - Stilletid 23:00-07:00
  - Generell bråk
- Fellesareal (sykkelbod i kjeller)
  - Har alle sykler som står i bodene eier?
- Skadedyr / skjeggkre
  - Status i sameiet

(Ber om at eventuell Fullmakt til Generalforsamling 2025, sendes til styremailen i forkant - for de det gjelder)

Fullmakt til Generalforsamling 2025, AS Nattlandsveien 21 og 23

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per aksjeleilighet!

Årsrapport for 2025-2026
fra styret i AS Natlandsvei 21 og 23

1 Lagets virksomhet

Laget holder til i Bergen kommune.

2 Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Elias Haugen (valgt fra 2023-2027)

Nestleder: Heidi Saure (valgt fra 2023-2027)

Styremedlem: Ole-Espen Aldal (valgt fra 2022-2026)

Varamedlem: Oda Caspara Krokengen (valgt fra 2023-2026)

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 styremøter.

Alle styremedlemmer har vært til stede på alle møter. Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Majoriteten av styremøtene har vært avholdt fysisk.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Konstituering av styret
- Behandle forespørsler fra beboere
- Vedlikehold på ventilasjonssystem
- Vedlikehold i Soleiveien (byttet ytterdører)
- Vedlikehold ytterdør N21 & N23
- Befaring med flere aktører angående fuktskader på tak/forskaling
- Holde dugnad
- Budsjett 2026
- Rydde fellesarealer og gjennomgang av alle fellesareal i bygget
- Fuktskade i Nattlandsveien 23 (balkong)
- Oppfølging på lån og rente
- Kartlegging av fasade (puss/maling/vasking)
- Kontroll av fyringssted /v Bergen Brannvesen
- Skifting av postkasser til Soleiveien A-C

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Fuktskader tak
- Vedlikehold balkonger

- Generelt vedlikehold
    - 10 års vedlikeholdsplan
- Kontinuerlig diskutere selskapets lån og renter
- Oppfølging felleskostnader
- **Videre kartlegging av skadedyr/skjeggkre**

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Økonomi

3.2.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygget er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Styret mener samtidig at vedlikehold bør ha et større fokus i tiden som kommer. Budsjettet for 2025 viser at vedlikeholdskostnadene så vidt gikk over budsjett. For 2026 er det å forvente at kostnadene overstiger budsjettet noe mer.

Vedlikeholdskostnader var budsjettert med 85.000 i 2025. Regnskapskostnadene var på 89.282,-

Styret ser på muligheten for en 10 års vedlikeholdsplan sammen med BOBs fagpersoner. Dette for å kartlegge forventede kostnader frem i tid, i stedet for å drive å "lappe" når ting skjer.

Fuktskaden på taket er synlig på panelet på undersiden av takrennen på hjørnet av Nattlandsveien 23. Dette er sannsynligvis knyttet til sprekker i beslaget på utsiden av taket.

Etter befaring med taktekker er det per 01. mai anslått at en nødvendig vedlikeholdskostnad knyttet til fuktskaden kan være i området 50.000-80.000. Det er derfor forventet at vedlikeholdskostnaden i 2026 kommer til å overstige budsjettet.

Det planlegges at egenkapitalen dekker vedlikeholdsarbeidet som eventuelt overstiger budsjettet i 2026. Videre må styret se resultatet av vedlikeholdskartleggingen utført av BOB. Det kan være sannsynlig med en heving av felleskostnader for å dekke eventuelt nytt lån i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

3.2.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 15.006, mot et budsjettert negativt resultat på kr 26.320,-

Kommentarer til regnskapet:

- Forsikring på bygget økte betydelig etter budsjett for 2025 var satt. Budsjettert med 84.000,- med en reell kostnad på 104.563,-
- Vedlikeholdskostnader var budsjettert med kr 85 000. Bokført 89.282,-
    - Styret forventer en økning for 2026.
- Rentekostnadene på lånet i Handelsbanken har et positivt avvik på kr 5.354. Dette grunnet renteendringen. Per juni 2026 kommer det en renteheving som vil slå ut for regnskapsåret 2026.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativt med kr 105.904,-.

Laget har per 31. desember 2025 disponible midler på kr 453 059,-

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 2 350 166,-.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdien av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Totalt sett viser regnskapet for 2025 at sameiet har høyere kostnader enn inntekter(felleskostnader). Dette kombinert med kommende nødvendig vedlikehold, kan tyde på at styret må se på felleskostnadene.

4 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det blir organisert dugnad i juni 2026.

5 Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

6 Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

7 Likestilling

Styret består (2025-2026) av 2 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8 Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø. Avfallshåndtering utføres gjennom godkjente kanaler.

As Natlandsvei 21 Og 23

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

As Natlandsvei 21 Og 23
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	858 486	853 536	857 510	955 290
Sum inntekter		**858 486**	**853 536**	**857 510**	**955 290**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	3	7 050	7 050	7 050	7 050
Felles strøm og varme		9 765	9 014	10 000	10 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		239 718	218 404	240 000	266 000
Andre driftskostnader	5	148 597	126 250	147 000	172 220
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	1 026	2 500	2 500
Vedlikehold	7	89 282	0	85 000	85 000
Forretningsførsel		55 319	52 261	54 750	58 490
Revisjonshonorar		9 125	8 750	9 130	9 400
Forsikring		104 563	75 025	84 000	117 000
Sum driftskostnader		**713 419**	**547 780**	**689 430**	**777 660**
Driftsresultat		**145 067**	**305 756**	**168 080**	**177 630**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		21 555	24 708	0	0
Andre finansinntekter		8 335	7 752	0	0
Sum finansinntekter		**29 890**	**32 460**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		189 046	202 155	194 400	146 100
Andre rentekostnader		917	246	0	0
Sum finanskostnader		**189 963**	**202 401**	**194 400**	**146 100**
Resultat av finansposter		**-160 073**	**-169 941**	**-194 400**	**-146 100**
Resultat		**-15 006**	**135 815**	**-26 320**	**31 530**
Til/fra udekket tap		-15 006	135 815	0	0
Sum disponeringer		-15 006	135 815	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

As Natlandsvei 21 Og 23
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8, 9	766 800	766 800
Sum varige driftsmidler		**766 800**	**766 800**
Sum anleggsmidler		**766 800**	**766 800**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		110 740	104 563
Andre fordringer		5 928	10 059
Sum fordringer		**116 668**	**114 622**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		512 268	641 055
Sum bankinnsk. og kontanter		**512 268**	**641 055**
Sum omløpsmidler		**628 936**	**755 677**
SUM EIENDELER		**1 395 736**	**1 522 477**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

As Natlandsvei 21 Og 23
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		**150 000**	**150 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 500 166	-2 485 160
Sum opptjent egenkapital		**-2 500 166**	**-2 485 160**
SUM EGENKAPITAL	**11**	**-2 350 166**	**-2 335 160**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	3 317 794	3 408 692
Obligasjonsinnskudd		252 231	252 231
Sum langsiktig gjeld		**3 570 025**	**3 660 923**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		5 928	10 059
Leverandørgjeld		111 078	127 770
Skyldige off. myndigheter		7 050	7 050
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		50 000	50 000
Påløpne renter		953	1 069
Annen kortsiktig gjeld		868	766
Sum kortsiktig gjeld		**175 877**	**196 714**
SUM GJELD		**3 745 902**	**3 857 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 395 736**	**1 522 477**

Bergen,
Styret for As Natlandsvei 21 Og 23

Elias Haugen	Ole-Espen Aldal	Heidi Saure
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	765 516	765 516	765 510	842 070
3816	TV/Internett	92 970	88 020	92 000	113 220
Sum felleskostnader		**858 486**	**853 536**	**857 510**	**955 290**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum styrehonorar		**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6326	Snømåking og salting	70	0	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	0	5 313	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	1 000	0
6360	Renhold og matteleie	29 966	28 155	29 000	32 000
6374	Ventilasjon	21 900	0	20 000	23 000
6375	TV/Internett	95 689	91 845	92 000	113 220
7779	Andre gebyr	973	938	0	1 000
7782	Kostnader bomiljø	0	0	5 000	3 000
Sum driftskostnader		**148 597**	**126 250**	**147 000**	**172 220**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	0	1 000	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 026	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	0	1 500	1 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**0**	**1 026**	**2 500**	**2 500**

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 353	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	33 000	0	30 000	30 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	30 000	30 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	0	5 000	5 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	50 929	0	0	0
Sum vedlikehold		**89 282**	**0**	**85 000**	**85 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	766 800
Anskaffelseskost pr.31.12	766 800
Bokført verdi pr.31.12	766 800
Anskaffelsesår	1950

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	3 570 025	3 660 923
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	766 800	766 800

Note 10 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 150 000 fordel på 15 aksjer a kr 10 000. Hver aksje gir borett til en bestemt bolig. Ingen aksjonær kan eie mer enn en aksje.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 – Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Aksjekapital	150 000	150 000
Udekket tap	-2 500 166	-2 485 160
Sum	**-2 350 166**	**-2 335 160**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,24%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2020	8 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 591 308	
Nedbetalt i år	90 898	
Lånesaldo 31.12		3 317 794
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2045		
Sum langsiktig gjeld		**3 317 794**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 914 693

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217500711	1	313 178	313 178
	5	259 040	1 295 200
	4	222 707	890 828
	1	216 370	216 370
	1	213 232	213 232
	1	168 328	168 328
	2	110 328	220 656

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**558 963**	**507 208**
Periodens resultat	-15 006	135 815
Avdrag lån	-90 898	-84 060
Endring i disponible midler	**-105 904**	**51 755**
Disponible midler 31.12.	**453 059**	**558 963**

Dokumentet er elektronisk signert

2025 Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Aldal, Ole-Espen	**2026-05-29**	**Haugen, Elias**	**2026-05-29**

Identification

Aldal, Ole-Espen

Identification

Haugen, Elias

Name	Date
Saure, Heidi	**2026-05-29**

Identification

Saure, Heidi

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Natlandsvei 21 og 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Natlandsvei 21 og 23 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: LLVZ5-D0VET-PXNIK-KPI58-OPVWD-4T8BA

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen

KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LLVZ5-D0VET-PXNIK-KPI58-OPVWD-4T8BA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-06-01 18:28:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LLVZ5-D0VET-PXNIK-KPI58-OPVWD-4T8BA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Mjøs, Henriette Eggen
Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

Vår ref.: 0708-1-15
Dato: 05.11.2026

Deres henvendelse av 05.11.2026 vedrørende salgsoppdrag på leilighetsnr. 15 i As Natlandsvei 21 Og 23 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligaksjeselskap:	As Natlandsvei 21 Og 23
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	930108731
Leilighetsnr.:	15
Aksjeeier:	Mjøs, Henriette Eggen Mjøs, Per Christian Eggen
Adresse:	Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	74214592

Fellesutgifter:

Tv og Internett	629,00	Månedlig
Felleskostnader	4 575,00	Månedlig
Sum fellesutgifter:	5 204,00	

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217500711
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Andel av saldo	210 984,92
Total saldo lån:	3 235 220,00
Innfrielsesdato:	30.06.2045

Fellesgjeld pr. 05.11.2026: 210 984,92

Total fellesgjeld for As Natlandsvei 21 Og 23 pr. 05.11.2026: 3 235 220,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Elias Haugen
Styrets e-post:	nattlandsveien2123@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	216 370
Andel formue pr 31.12.2025	29 546

Pålydende

Pålydende:	10000,00
Innskudd:	16 815,00
Aksjenummer:	15
Aksjeboenhetsnummer:	15
Partial obligasjonsnummer:	16815
Pålydende obligasjon:	10000,00
Antall aksjer:	1

Bygning/eiendom

Byggeår	1949
Gårds-/bruksnr:	160/458

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Laget har nylig gjennomført dreneringsarbeid langs nedre yttervegg/fasade.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

05.11.2026

Utskrift av aksjeeierbok

Selskap: As Natlandsvei 21 Og 23

Org.nummer: 930108731

Aksjenr. 15

Eiendomskode: 0708-1-15

Adresse: Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

Postnr/-sted: 5093 BERGEN

Eier: Mjøs, Henriette Eggen
Mjøs, Per Christian Eggen

NOTERTE HEFTELSER

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato	Pantbeløp
1	Sparebanken Norge	Avtalepant	31.08.2023	Ubegrenset

BOB BBL, 05.11.2026

Agathe Husebø

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/458/0/0
Utlistet 03. november 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260801625	Grunneiendom	0	Ja	583,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	0,5 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	35,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
19080000	35	Årstad. Gnr. 161 bnr. 996 mfl., Nattlandsveien 16/18	3	200607196
11930000	30	Bergenhus/Årstad. Haukeland sykehus med omkringliggende gatenett	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/14	139229894-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	05.04.2020	201918007
160/14	300493104	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.03.2015	201215531
160/460	139234618-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	12.11.2025	202514526
160/127	9590587	-	Barnehage	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	202115826
161/120	139241789-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	13.02.2015	201501503
161/118	139241762-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	19.05.2026	202514421
161/118	301537304	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	17.10.2025	202514421
161/117	139241746-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	17.12.2025	202515697

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 03. november 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

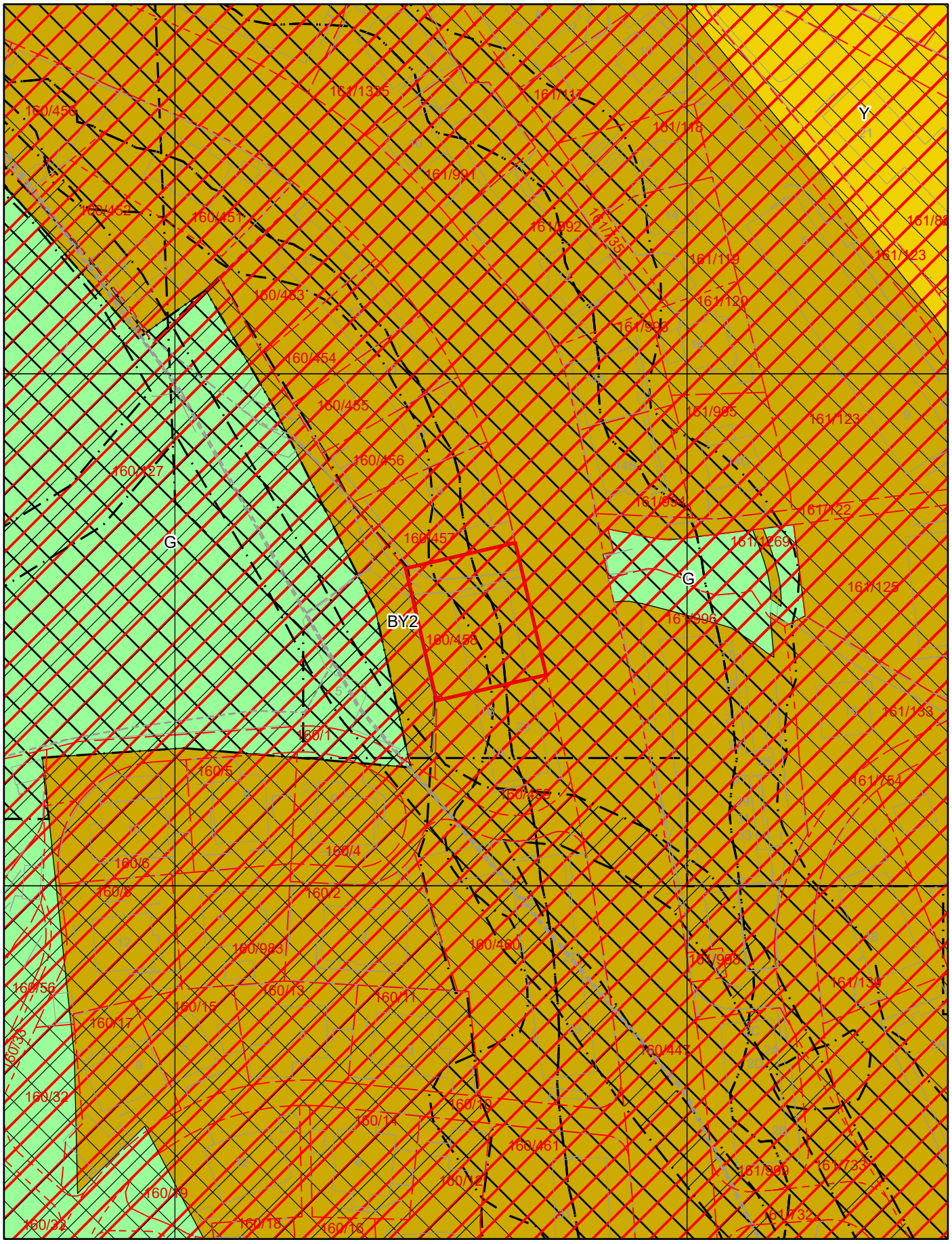
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 03.11.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/458/0/0
Adresse: Nattlandsveien 21 m.fl.

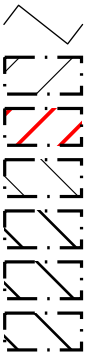
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

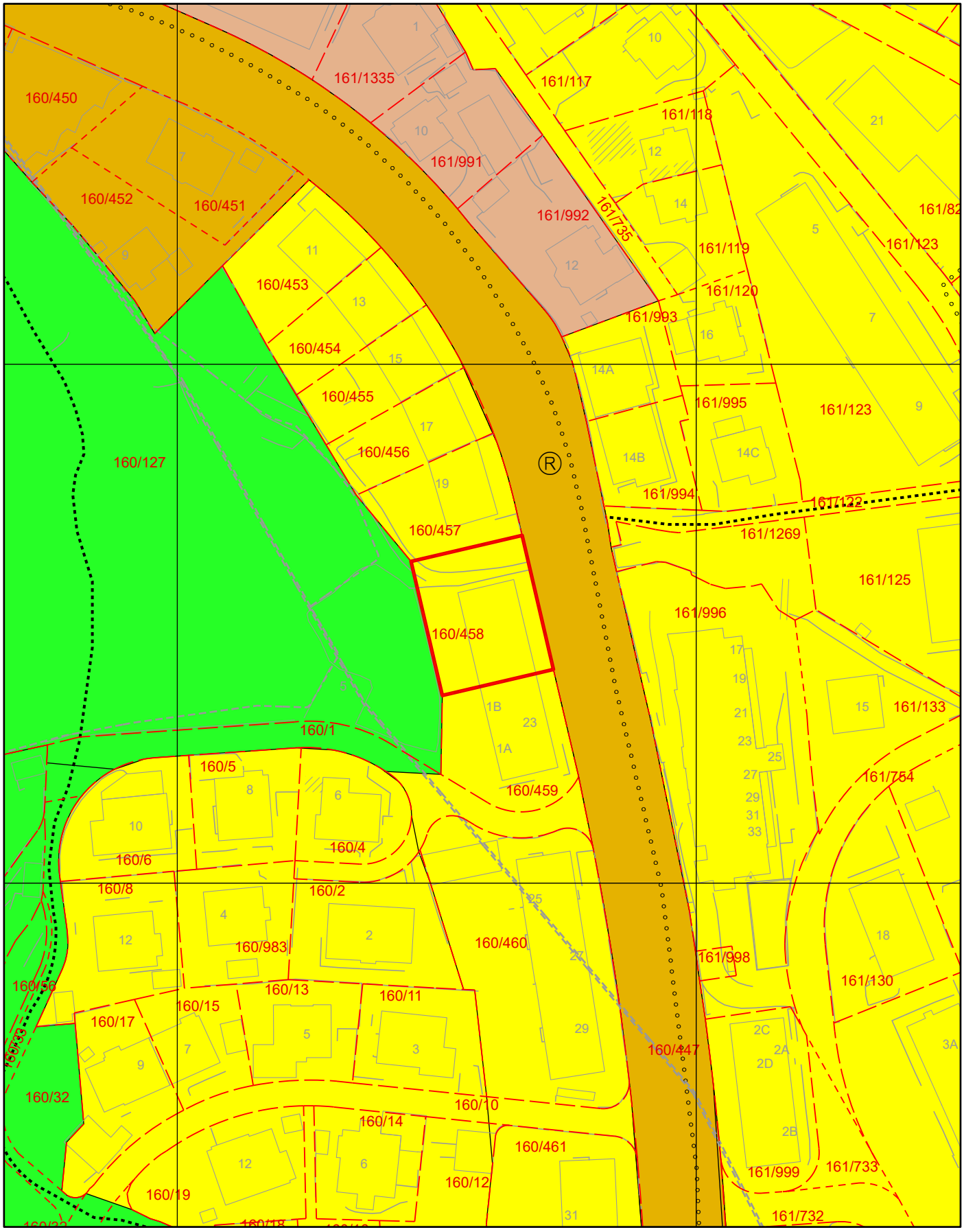
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 03.11.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/458/0/0
Adresse: Nattlandsveien 21 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR KUNDESENTER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Ing. Knut Grahl- Madsen
Storhovden 7
5221 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201217301/3 AKSE	EBYGG–5210	280613

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 458
Tiltakets adresse	:	Soleiveien 1 C, leilighet 1 / Nattlandsveien 21, leilighet 4.
Tiltakets art	:	Bruksendring /bolig
Tiltakshaver	:	

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 23.11.12 og 06.12.12. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Soleiveien 1c, leilighet 1, er besiktiget av Byggmester Rolf Stølsnes og bekreftet at tiltaket er i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter. Bygningsmyndighetene finner dermed å kunne utstede ferdigattest.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201217301.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Anne Karin Sedal - saksbehandler
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder

Fra: Birkeland, Rune (Byggesaksavdelingen)
Sendt: 15. januar 2013 10:52
Til: Postmottak Byggesaksavdelingen
Emne: VS: Soleiveien 1C, 5093 Bergen
Vedlegg: Soleiveien 1C, 5093 Bergen.pdf; CIMG5116.jpg

Hei.

Føres på sak nr. 201217301
Gnr. 160, bnr. 458
Saksbehandler AKSE

Mvh
Rune B

Fra: Trygve Berg [mailto:trygve@straumebk.no]
Sendt: 15. januar 2013 10:04
Til: Birkeland, Rune (Byggesaksavdelingen)
Kopi: Elisabeth.Kaspersen@protectorforsikring.no
Emne: Soleiveien 1C, 5093 Bergen

Hei

Sender som avtalt min rapport angående leilighet i Soleiveien 1C, 5093 Bergen med gnr 160 Bnr 458 Snr 12.
Som kjent var det Tore Frugård som var eier av eiendommen eller dele av eiendommen, og ønsket å bruksendring underetasjen fra næring til bolig. Rune Urne var blant annet søker i denne prosess.

I dette tilfelle ble det av kjøper registrert at påforingsveggene ikke er isolert, og dette ble verifisert av meg under min befaring. Jeg anbefalte at man kunne etablere isolasjon på utsiden av fasaden og pusse den på utsiden, da dette så ut til å være mest hensiktsmessig slik at man ikke mistet så mye areal innvendig, samt at utbedringsarbeidet ikke berørte beboeren og derav ikke hadde behov for å flytte ut av leiligheten.
I ettertid framkommer det fra kjøper av leiligheten at fasaden er verneverdig eller vernet, og at denne informasjon ble mottatt annen beboer.
Som du sa til meg i tlf. kunne du ikke se at denne fasade var vernet etc. er den det? og i så tilfelle er det likevel en mulighet for bygningsmyndighetene likevel kan godta at man isolere på utsiden av fasaden?

Legge ved et bilde som er tatt på utsiden av leiligheten, og bilde er markert med to piler der blåfargen på huset går over til gulbrun. Fra bakken og opp til disse to piler er det område vi ønsker å isolere

Kan du se på dette for meg og gi rask tilbakemelding da min part også venter på snarlig svar fra meg.

På forhånd takk

Med vennlig hilsen

Trygve Berg
Straume Byggkompetanse AS
Org nr 993737429.
Smålonane 2
5353 STRAUME
TLF. 55 70 60 71

NB: Denne e-posten kan inneholde konfidensiell og personlig informasjon beregnet kun for planlagt mottaker. Hvis denne e-posten blir mottatt ved en feiltagelse, vennligst kontakt avsenderen og slett umiddelbart e-posten og eventuelle vedlegg. All lesing eller distribusjon til andre er ulovlig.


17/8/2012 12:33pm

Fra: AS Nattlandsveien 21/23 <nattlandsveien2123@gmail.com>
Sendt: 24. september 2012 12:40
Til: Postmottak Byggesaksavdelingen
Emne: Ferdigattest for Soleiveien 1a, 1B og 1C

Hei

Etter å ha ringt kommunen idag så har vi fått vite at det ikke foreligger ferdigattester fra våre leiligheter som ble bygget i 2003. Adresse på leilighetene er: Soleiveien 1A, 1B og 1C. Gårdsnr.: 160 Bruksnr.: 458 og 459. I følge personen jeg har snakket med så skal søknaden om å få bygget leilighetene blitt godkjent 28. februar 2003 (igangsettingstillatelse).

Vi ønsker å få ferdigattest så snart som mulig. Hva gjør vi videre? Er det mulig dokumentene finnes, men har forsvunnet?

Mvh
Bente Forland
AS Nattlandsveien 21/23

Kommunens saksnr.
200211079/3

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
160	459				

Adresse	Postnr.	Poststed
Nattlandsveien 21 til 23	5093	Bergen

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid) for leilighet nr 1.
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 14.11.2012
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for leilighet nr 1. Diverse mangler ved utførelse, bla isolasjon.
Det søkes om ferdigattest for leilighetens 2, 3 og 4.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Det gjenstår utbedring hva gjelder vesentlige forhold på leilighet 1.	14.11.2012	
Leilighet 2, 3 og 4 er gjennomgått ingen vesentlige mangler er funnet.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1401102012

Energiforsyning

Oppvarming

- [x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- [ ] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved filser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: G-M Takst og Byggekontroll AS / Ing K. Grahl-Madsen

Dato: 13.11.2012 | Underskrift: Knut Grahl-Madsen

Gjentas med blokkbokstaver: Knut Grahl- Madsen

© standard norge

Sedal, Anne Karin

Fra: knut grahl-madsen <knutgrahl@yahoo.no>
Sendt: 6. desember 2012 10:34
Til: Sedal, Anne Karin
Emne: Nattlandsveien 21 - 23 Ferdigattest.

Badet i leilighet mot syd er nå utbedrett, det er således ingen mangler.
Det er heller ikke synlige mangler i leilighet nr. 4 i byggets 2. etg.
Jeg ber således om at det for disse utstedes ferdigattest, dettte da den ene nå skal selges og det er påkrevd for å gjennomføre salget.

MVH

Knut Grahl-Madsen
takstmann - ingeniør

M.B

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Blankett 5181

Søknad om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr.	Side
G-	1 av

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 160	Bnr. 459	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Bergen
	Adresse Nattlandsveien 23				Postnr. 5093	Poststed Bergen	

Foretak

Foretak Ing Knut Grahl-Hadsen			Organisasjonsnr.
Adresse Storhovden 7		Postnr. 3221	Poststed Nesttun
Kontaktperson Knut Grahl-Hadsen		Telefon 90072036	Mobiltelefon
E-post knutgrahl@yahoo.no			

Ansvarsområde (skal overføres til gjennomføringsplan, med unntak av første og siste kolonne)

Funksjon (PRO, SØK, UTF, kontroll)	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer vil foreligge ved: (sett X)			Kompetanse i tiltaket *)
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om ferdigattest	
Kontroll/ UTF	Hele tiltaket	1				2

*) Her oppgis kompetanse som vil bli brukt i tiltaket for oppfyllelse av SAK10 §§ 10-2, 11-1 og 11-3

1. Universitet/høyskole høyere grad
2. Universitet/høyskole lavere grad
3. Mesterbrev/fagskole
4. Fagbrev/svennebrev
5. Annen kompetanse, se vedlegg:

Vedlegg nr. G-

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? ☐ Ja ☒ Nei

Dekkes ansvarsområdet av sentral godkjenning ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Hvis delvis, beskriv det som ikke dekkes (Er det behov for ytterligere plass, beskriv i eget vedlegg):

Vedlegg nr. G-

Hvis nei eller delvis, legg ved "Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning". Vedlegg nr. G-

Erklæringer og underskrifter

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl

☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen

☒ Vi forplikter oss å stille med kompetanse som angitt for ansvarsområdet

Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker for tiltaket
Foretak Ing. Knut Grahl-Hadsen	Foretak Nattlandsveien 21-23 A.S.
Dato 22/11-2012	Underskrift Knut Grahl-Had
Gjentas med blokkbokstaver Knut Grahl-Hadsen	Dato / Underskrift / Gjentas med blokkbokstaver

Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning

etter plan- og bygningsloven

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.
	G-

Denne blanketten skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Ing. Knud Grahl-Hadson	
E-post for foretaket	**Telefon** / **Telefaks**
Knudgrahl@Yahoo.no	900 72036 /
Hjemmeside	

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 160	Bnr. 459	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Bergen
	Adresse Natlandsveien 23				Postnr. 5093	Poststed Bergen	

Organisasjonsplan

Foretaket må dokumentere en plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket.

a) Foretaket har plan som viser organisasjonsstruktur, herunder ansvars- og myndighetsfordeling.

b) Foretaket har følgende ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis, jf. tabellen under.

Utdanningsnivå	Antall personer innen de enkelte kategorier: 0–3 års arbeidspraksis	4–7 års arbeidspraksis	≥ 8 års arbeidspraksis
Universitet/høgskole høyere grad	1		
Universitet/høgskole lavere grad			
Mesterbrev/fagskole			
Fagbrev/svennebrev			
Annen relevant kompetanse	1		

Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.

Beskriv særlig relevant utdanning eller særlig kvalifiserende praksis

Ingenior bygg, takstingeniør.

Styringssystem

Foretaket benytter styringssystem som er utviklet av	Navn på leverandør	Navn på system
☐ Foretaket selv ☒ Ekstern leverandør	Holte	

Er styringssystemet tilpasset organisasjonen?
☒ Ja ☐ Nei

Revisjon av foretakets styringssystem ved
☐ Intern revisjon ☐ Ekstern revisjon

Dato sist revidert	Revidert av	Dato sist revidert	Navn på revisjonsfirma

Revisjonserklæring	Vedlegg nr.
	G–

Systemkrav

Foretakets styringssystem ivaretar plan- og bygningslovens krav herunder

- ☐ Organisasjonsplan, jf. byggesaksforskriften §1-2 første ledd bokstav e
- ☒ Styring av andre foretak og personer som foretaket knytter til seg
- ☒ Hvordan foretaket ivaretar de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon, jf. byggesaksforskriften kap. 12
- ☒ Hvordan foretaket identifiserer, ivaretar, herunder verifiserer og dokumenterer oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningsområde jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav c, og med lokal godkjenning ansvarsområde, for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket
- ☒ Rutiner for å sikre at foretaket har nødvendige og oppdaterte kunnskaper om krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som er relevante for foretakets godkjenningsområde
- ☒ Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik, herunder hindre gjentagelse av avvik, fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- ☒ Rutiner for hvordan foretaket ivaretar registrering, versjonshåndtering, videreformidling og oppbevaring av dokumentasjon som viser at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, er oppfylt
- ☒ Rutiner for å sikre jevnlig gjennomgang og oppdatering av systemet

Tidligere godkjente ansvarsområder uten sentral godkjenning

Har det tidligere vært sendt inn dokumentasjon om foretaket til kommunen?	Hvis ja, oppgi kommunens saksnr.	Kommunens saksnr.
☒ Ja ☐ Nei		

Sentralt godkjent foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? ☐ Ja ☒ Nei

Vedlegg

Tekst	Gruppe	Ved.nr. fra–til
Referanseprosjekter	G	–
Revisjonserklæring	G	–
Innsendt tidligere		–
		–
		–
		–
		–
		–
		–
		–
		–

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretakets navn	Underskrift
Ing. Knut Grahl-Hadsen	Knut Grahl-Had
Sted Bergen	**Dato** 22/11-2012
	Gjentas med blokkbokstaver: Knut Grahl-Hadsen

Ingeniør Knut Grahl-Madsen
NITO – Takst
Storehovden 7, 5221 Nesttun

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 201221554 Dok.nr. 1
Gnr. 160 Bnr. 459
Mottatt 23 NOV 2012
Avdeling/kontor: BYBYGG
Saksbehandler: AKSE
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Bergen kommune
Miljø og byutvikling.

Bergen 14.11.2012

Vedr. sak 200300745, Nattlandsveien 21-23. Brukstillatelse.

Det ble i februar 2002 gitt tillatelse til bruksendring, og rammetillatelse til etablering av fire nye boenheter i næringsarealer og fellesarealer.
Arbeidene ble ferdigstillet i 2004, og boligene solgt.
Det ble ved arbeidenes avsluttning / salg, ikke anmodet om brukstillatelse.
Ved salg av seksjon i høst har dette problemet dukket opp.

Undertegnede er engasjert av eierne for å bringe forholdet i orden.

Det gjelder samtlige fire boliger.
Leilighet nr 2, 3 og 4 er befart, ingen vesentlige forhold tilsier at ferdigattest ikke kan utstedes.
Det er på leilighet 3 konstatert sprekk i badegulv, eier er anmodet om å utbedre dette.
Tilluft til bad i leilighet 2 og 3 er ikke tilstrekkelig, eierne er anmodet om å utbedre dette.
I leilighet 4 ble det ikke funnet mangler.

Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjoner.

Leilighet nr. 1, er ikke befart.
Det pågår her tvist mellom eier og eiende selskap. De omtvistete forhold har betydning for om det skal gies ferdigattest, deler av nye yttervegger tilfredstiller ikke forskriftens krav. (TEK 97)

Det anmodes herved om at det utstedes ferdigattest på leilighetene 2, 3 og 4.
Videre at det gies midlertidig brukstillatelse på leilighet nr. 1

Leilighetsnummer refererer seg til merking på godkjente tegninger.

Med vennlig hilsen

Knut Grahl-Madsen
Ingeniør - takstmann

PROTECTOR FORSIKRING ASA
Postboks 1351, Vika
N-0113 Oslo
NORWAY

SCHINNES
BYGGENTREPRENØR AS



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver	:	**Protector forsikring AS**			
Vårt saksnummer	:	Soleiveien 1C, 5093 Bergen	**Antall sider**	:	17.
Ref nr:	:	58284	**Overtagelsesdato**	:	15. februar 2012
Oppdrag mottatt dato	:	08.08.12	**Skadedato**	:	Se under hvert av punktene
Besiktiget dato	:	17.08.12	**Til stede ved befaring**	:	- Hans J. Dyrnes (kjøper) - Magnus H. Nereng (Adv) - Trygve Berg (takst Ing.)
Gnr/bnr/kommune	:	Gnr. 160 og Bnr. 458 Snr 12 i Bergen kommune.	**Bygningstype**	:	Leilighet
Kjøper/adresse	:	Hans Jørgen Dyrnes Soleiveien 1C, 5093 Bergen	**Bygget i:** **Leiligheten oppført i:**	: :	1950 2003
Selger	:	Palmela Cristernas og Haavard Ravnaas.	**Skadetype / reklamasjon**	:	Se reklamasjonspunktene under innledningen
Megler	:	Privatmegleren	**Besiktiget av**	:	**Trygve Berg**

INNLEDNING – BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Ny eier av eiendommen Soleiveien 1 C Gnr: 160 og Bnr: 458 Snr 12 i Bergen Kommune, har etter overtakelse fremmet reklamasjon overfor forsikringsselskapet Protector Forsikring ASA i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen. Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold og beskrive disse.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder;

- Salgsprospekt
- Egenerklæring – datert 05.01.12
- Verdi og lånetakst fra Johan Rye – Holmboe datert22.12.11
- Vedtekter.
- Reklamasjonsbrev fra kjøper til Protector – datert 27.02.12
- Elkontrollen – datert 13.08.12
- Foreløpig rapport fra Ingvar Soltvedt – datert 12.07.12
- Reparasjonskalkyle fra Ingvar Soltvedt – datert 27.07.12
- Eierskifterapport fra Ingvar Soltvedt – datert 30.07.12
- Termografirapport – inspeksjonsdato 17.07.12
- Brev fra Adv. kontoret Harris – datert 17.07.12
- Brev fra Adv. kontoret Harris – datert 31.07.12
- Tilsvar fra Bergen kommune vedr byggesak som er innhentet av kjøper.

Ved besiktigelse ble følgende forhold vurdert.

1. Byggesak
2. Bad.
3. Varmekabler.
4. Fuktmerke på soverom.
5. Maur- sølvkre- fukt i stue.
6. Riss i utvendig mur.
7. Drenering.
8. Ventilasjon.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE.

Bygningen er oppført med grunnmur betong/sparesteinsmur. Over grunnmur er yttervegger oppført i trekonstruksjon som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket har saltak konstruksjon som er belagt med skifer.

PÅBEROPTE FORHOLD.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

1. BYGGESAK

Innledning:
Nåværende eier overtok eiendommen den 15. februar 2012. Kort tid etter overtakelsen ble det registrert flere avvik i forhold til slik vedkommende hadde forventet, og derfor ble det tatt kontakt med takstmann Ingvard Soltvedt.

Rapporter som er utarbeidet av takstmann Ingvard Soltvedt:
Vedkommende har utferdiget blant annet befaringsrapport datert 12. juli 2012 der det beskrives at det etter deres undersøkelse ble registrert flere offentligrettslige avvik, da det ikke foreligger igangsettingstillatelse eller ferdigattest for denne seksjon etter søknad som er sent inn i 2002/03. Vedkommende har også utarbeidet en eierskifterapport datert 30. juli 2012, og på side 11 i denne rapport er det under pkt. Termisk inneklima, er det beskrevet følgende: *«Dårlig isolasjon i grunn gulv og forlite i vegg ut i gang over dør ble det målt 4,5 cm fra betong til utvendig plate over dør»*

Videre har takstmann Soltvedt utarbeidet en kalkyle datert 27. juli 2012, som vedkommende mener det koster for å istandsette leiligheten, og dette er kalkulert til **kr 618 50.- eks mva.**

Det er ikke utarbeidet en beskrivelse/arbeidsbeskrivelse der det fremkommer i nøyaktighet hva de enkelte poster inneholder, men ut fra det som er beskrevet ser det ut til at prisen for det meste dreier seg om hugge opp gulvet for å legge ned 20 cm. isolasjon, nye varmekabler og ny betong.

Opplyst i salgsdokumentasjon:
Ifølge salgsprospekt er det beskrevet følgende informasjon på side 2 under pkt. standard: *«Flott 3-roms aksjeleilighet med gode kvaliteter sentralt på Landås. Leiligheten ble bygget ny i 2003 og har således en moderne planløsning og standard og ikke minst at både elektrisk anlegg, isolasjon og røropplegg er av nyere dato»*

Egen observasjon:
Bygning:
Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av mottatte termografirapporten som er utarbeidet av Zakariassen i Bergen termograferings service med befaringsdato 17. juli 2012.
Ved kontroll ble det registrert at sløyfene til varmekablene er lagt med relativ stor avstand, samt at varmekablene er avsluttet rundt 50 cm før yttervegg og ved noen av innvendig skillevegger. Videre fremkommer det av overnevnte rapport, at varmekablene stedvis krysser hverandre/ligger inntil hverandre, noe som kan medføre til at kablene overopphetes, kortslutter og opphører og virke. Leggingen av disse varmekabler er ufagmessig utført sett ut fra termografirapporten.

Slik undertegnede oppfatter det som takstmann Soltvedt beskriver under punktet Termisk inneklima er at vedkommende har forsøkt å måle tykkelsen på betongen inne i leiligheten, og at denne sannsynligvis er 4,5 cm.

Ved besiktigelse foretok vi en kontroll med en streklaser m/mottaker og ved å kontrollere gulvet inne i bodarealene som er på samme plan, ble det registrert at gulvet inne i den aktuelle leiligheten var 9,2 cm høyere. Ut fra denne måling er det likevel noe vanskelig å vite hva som er etablert av isolasjon i dette gulv, etc.

Før vår befaring var det etablert et hull i påforingsveggen rett over inngangsdøren til leiligheten, og dette var blitt utført fordi kjøper hadde mistanke til at veggen ikke var isolerte. Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll i denne åpning, og det ble registrert at veggene ikke var isolerte da grunnmuren kun var påført 23 mm lekt panel og gipsplate som er overflatebehandlet med maling. Konstruksjonen ser for ut til å være fra den opprinnelige påforing før bruksendringen ble gjennomført, men muligens at det er etablert et lag med gisps på utsiden av trepanelen i ettertid og da ved bruksendringen som ble godkjent i 2003 Ved besiktigelse var det av interesse å undersøke andre

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

steder i samme veggkonstruksjon for å verifisere om dette dreier seg om hele veggkonstruksjon, og derfor demonterte kjøper den innvendige belistningen på et av soverommene. Ved kontroll bak listen ble det registrert at veggkonstruksjonen er oppført på samme måte som nevnt over, og er derfor uisolert.

Byggesak:
Kjøper har innhentet byggesaksmappen fra Bergen kommunen, og undertegnede er derfor ukjent med om det foreligger andre og evt vesentlige dokumenter i saken hos kommunen.

Dokumenter som er innhentet av kjøper som vi har mottatt er:

- Rammetillatelse datert 19. november 2002, der Adv Alf – Erik Jentoft da står som søker.
- Forhåndstilsagn fra vann og avløpsetaten datert 8. februar 2002 med samme søker som er beskrevet over.
- Igangsettelsestillatelse datert 28. februar 2003, og da med A&R Rune Urne som ansvarlig søker. (slik undertegnede forstår det er vedkommende arkitekt)
- Bilder av boligblokken, tatt fra flere sider.
- Plantegning over den aktuelle leilighet.

I overnevnte igangsettelsestillatelsen datert 28. februar 2003, er det innledningsvis beskrevet at ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldene lover og forskrifter. Osv.
Videre fremkommer det ikke i dette dokument om det er søkt om dispensasjon fra gjeldene energikrav og lignende da dette ikke er beskrevet i dette dokument.

Etter vår befaring tok vi kontakt med byggesaksavdelingen v/tilsyn for å diskutere saken, og ifølge vedkommende ble det verifisert at overnevnte dokumenter i saken foreligger deres arkiv. Ved deres videre undersøkelser ble det ikke registrert noe søknad om dispensasjon fra den gang gjeldene energikrav. Videre påpeker vedkommende byggesaksbehandler at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på den aktuelle leiligheten. Imidlertid foreligger det en ferdigattest fra boligens opprinnelse, men denne har ikke relevans for saken i denne sammenheng.

Ut fra det som er kontrollert i saken, og da tatt i betraktning at det ikke er søkt om dispensasjon fra den gang gjeldene energikrav, eller at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, foreligger det offentligrettslig avvik.
Trolig ble det glemt å søke dispensasjon fra energikravene når søknaden i sin tid forelå kommunen, eller at det er blitt sendt inn endringsmelding til kommunen i etterkant av da tiltaket var igangsatt.

Ihht PLB 1985 som var gjeldene da dette tiltak ble søkt, kapittel XV § 87 pkt. 2 e. Bruksendring

«For de tiltak som er nevnt under a, kommer loven til anvendelse på byggverket i dets helhet, for de tiltak som er nevnt under b til e, bare på de deler av byggverket som tiltaket omfatter. På grunnlag av tiltak som nevnt under b og d kan det likevel bare stilles bygningstekniske krav til selve byggverket med tilhørende installasjoner».

På bakgrunn av det som er skrevet i PLB 1985 er det i dette tilfelle TEK 1997 som er referansepunkt og som skal legges til grunn.

Vår vurdering av tiltak i etterkant:
I slike tilfeller som dette vurderes slike saker ut fra en god del erfaring som tredjepart/takstmann i forbindelse med tilsyn med bygningsmyndigheten, samt telefonsamtaler/møter etc med kommunen. Og da hvordan bygningsmyndighetene ville ha sett på saken når all informasjon og da på riktig vis på den tiden ble fremlagt med tanke på dispensasjoner etc når en byggesøknad foreligger, om tiltaket fra kommunes sin side godtas.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

Det er også slik at når det foreligger offentligrettslige avvik, og det i ettertid søkes om dispensasjon, vil bygningsmyndighetene likevel se på saken på samme måte som undertegnede har forklart rett over. Vist ikke kommunen kan gi dispensasjon fordi det avviker for mye ihht hensikten til gjeldene lovverk, vil søknaden avslås, og da selv en søknad/endringsmelding kommer inn i etterkant slik som det vil gjøre i dette tilfelle.

Under normal er omstendigheter var det den gangen også muligheter for å få dispensasjon fra slike krav, fordi det er vanskelig og kunne oppnå gjeldene energikravene slik som i dette tilfelle etter TEK 1997, i en eksisterende bolig.
Videre erfares det, at man også slik som i dette tilfelle kan sendes inn endringsmeldinger til kommunen, og at det gis dispensasjon fra isolasjon mot grunn, ved at man etablerer såkalt Depron plater før netting og varmekablene etableres på gulvet med den påskrift for ikke å minke takhøyden inne boligen. Depron plater har en meget god evne til å bryte kuldebroer, samt at platene har særdeles gode varmereflekterende evner.

Etter vår befaring tok vi kontakt med den gang tiltakshaver/eier Tore A. Frugård, og ifølge vedkommende var han av den formening at det ble etablert nettopp slike Depron plater mot grunn, før hønsenetting og varmekablene ble lagt. Videre var vedkommende av den formening at det ikke etablert annen isolasjon mot grunn nettopp for og ikke å minke på takhøyden inne i boligen.
I og med at det er etablert og da ifølge Frugård, slike plater under varmekablene, er det ikke behov for å utbedre dette, isolert sett.
Varmekablene er ikke fagmessig lagt og dette er et avvik som det er behov for å utbedre men dette forhold beskrives videre under pkt. 3 i vår rapport.

Når det gjelder ytterveggene, så oppfyller disse i utgangspunktet de gjeldende byggeforskriftenes krav av 1949. Problemet her er at det mest sannsynlig ikke vil være mulig å få dispensasjon for å la være å isolere påforingsveggene når det i sin tid ble sent inn søknad om bruksendring, da det ikke er noe som er til hinder for å isolere dette vesentlig bedre enn slik det var opprinnelig. I og med at påforingsveggene ikke er isolert legger vi til grunn at dette må utbedres, da dette er et avvik i en såpass stor grad at man ikke vil få dette godkjent hos bygningsmyndighetene. Utbedring av dette forhold ansees som mest hensiktsmessig å foretas på utsiden av grunnmuren, da dette medfører også til at brukstiden for eier av seksjon ikke berøres under denne operasjon.
Likevel er det behov for å søke om dispensasjon fra dispensasjon fra energikravet som er satt i TEK 1997 med en forklaring av hvilke varmegjennomgangskoeffisient som oppnås med tiltaket, da man vanskelig også med dette tiltak kan tilfredsstille kravet fult ut.
TEK 1997 har krav til 0,22 W/m²K, og med overnevnte utbedring vil man få 0,28 W/m²K
Slik som konstruksjonen er pr i dag er det 0,87 W/m²K

Etter vår befaring tok vi kontakt med eiendomsmegler Johnsen som formidlet salget av leiligheten. Vedkommende har i en epost til Adv Nereng, formidlet at han har hvert i kontakt med Rune Urne som var ansvarlig søker for at saken skulle avsluttes med en ferdigattest i etterkant da det skulle vise seg at dette ikke foreligger.

Etter vår befaring tok vi kontakt med Rune Urne for å fremlegge saken i lys av det som nå har kommet fram. Slik undertegnede har forstått det var vedkommende villig til å påta seg ansvaret videre slik at saken kunne avsluttes.

1.1. KONKLUSJON.

I dette tilfelle foreligger det et offentligrettslig avvik, fordi det ikke er sendt verken anmodning om midlertidig innflytningstillatelse, eller anmodning og ferdigattest slik at kommunen kunne utstede overnevnte dokument.
I og med at det ikke foreligger søknad om dispensasjon fra den gang gjeldene energikrav i søknaden til kommunen, og tiltaket ikke er utført etter TEK 1997, er dette også et avvik.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

I dette tilfelle ser det ut til at man ikke har isolert mot grunn etter energikravene som er gitt i TEK 1997, og da etter de opplysninger som er innhente for en tidligere eier. Men det er likevel utført tiltak med å legge Depron på betonggulvet før netting og varmekabler er etablert. Ut fra vår erfaring vil kommunen godta dette, men ikke vist ytterveggene forblir uisolerte da man i slike tilfelle skal vurdere energitapet i en varmetapsramme.

Varmekablene er ufagmessig lagt i alle rom, og da på en slik måte at dem stedvis krysser, samt ligger inntil hverandre. Dette kan medføre til overoppheting og deretter kortslutning, og derfor anbefaler vi utbedrer dette.

Utbedring av dette forhold ansees som mest hensiktsmessig å foretas på utsiden av grunnmuren, da dette medfører også til at brukstiden for eier av seksjon ikke berøres under denne operasjon.
Likevel er det behov for å søke om dispensasjon fra dispensasjon fra energikravet som er satt i TEK 1997 med en forklaring av hvilke varmegjennomgangskoeffisient som oppnås med tiltaket, da man vanskelig også med dette tiltak kan tilfredsstille kravet fult ut.
TEK 1997 har krav til 0,22 W/m²K, og med overnevnte utbedring vil man få 0,28 W/m²K
Slik som konstruksjonen er pr i dag er det 0,87 W/m²K

1.2. UTBEDRING.

Byggesøknaden:
På bakgrunn av overnevnte kommentarer, anbefaler vi at man hendevender seg til vedkommende som tok på seg ansvaret som søker i sin tid, eller tar kontakter med et annet foretak med tilsvarende og nødvendig kompetanse. I dette tilfelle må man sende inn et forklarende brev/rapport, med endringsmelding/søknad ang isoleringen mot grunn der man forklarer hva som er utført og dermed ber om tillatelse til dette. Vider er det behov for å forklare hvilke tiltak som er ment å gjøre i ytterveggene og hvilken varmegjennomgangskoeffisient som oppnås med tiltaket, da man også i tette tilfelle trenger noe dispensasjon fra energikravet som er satt i TEK 1997 fordi det er vanskelig tilfredsstille kravet fult ut.
Etter at tilbakemelding er mottatt fra kommunen, kan man utføre nødvendige tiltak, for deretter å sende inn en anmodning om ferdigattest.

Ytterveggene:
På bakgrunn av overnevnte kommentarer, anbefaler vi at utbedre veggene på utsiden av leiligheten, ved å etablere 10 cm hardrock fasadeplater og lignende direkte på murveggen. Deretter å pusse fasadeplatene og som igjen overflatebehandles tilsvarende eksisterende. Det er beregnet å foreta etterisolering av veggene inn mot bodene fra bodsiden, men da kan man redusere tykkelsen til isolasjon fordi temperaturen ikke er så lav inne i slike arealer som man har ute.
Denne utbedring medfør til at veggene innvendig ikke berøres.

1.3. KOSTNADER.

Overnevnte arbeider er kalkulert til **kr 117 292.- eks mva. (Se vedlegg)**

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede takstmann har en samarbeidspartner som kan utføre arbeidene i henhold til takst. Ta kontakt hvis dette er av interesse.

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger, er i den tilstand som det forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet.
Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over, og som krever utbedring og får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter vår samarbeidspartner å gi tilbakemelding umiddelbart.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

2. BAD.

Innledning:
Rett etter overtakelsen ble det registrert ved førstegangs bruk av dusjen, at vannet ikke rant ned til sluk men at deler av vannet ble liggende en dam inne i dusjsonen.
For å få en faglig vurdering av dette forhold tok kjøper kontakt med takstmann Ingvard Soltvedt v/ Abyggboligtakst. Vedkommende foretok en befaring den 18. juli 2012 samt utferdiget en befaringsrapport datert

Befaringsrapport fra takstmann Ingvard Soltveidt datert 12-27 og 30. juli 2012.
Denne rapport er det avgitt TG grad etter det som vedkommende har registrert ved deres kontroll av boligen.
Under pkt. Bad er det beskrevet at det er registrert motfall til sluk, samt utslag med fuktindikator i hjørne v/vaskemaskin: TG 3.

På side 1 i vedkommende rapport er det beskrevet under pkt. Rapportens struktur følgende informasjon under TG 3: *«kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)*

Kommentar:
Det er noe uheldig å gi dette bad en TG 3, da en slik tilstandsgrad er betegnelse på sammenbrudd total funksjonsvik. Motfall i en dusjsone er ikke total sammen brudd i denne sammenheng, da en slik betegnelse normalt settes på en konstruksjon der det foregår for eksempel lekkasje med påfølgende og relativ store råteskader som følge av lekkasjen.

Egen observasjon:
Ved besiktigelse ble det foretatt en undersøkelse av fall til sluk ved å sette på vannet fra garnityret. Etter å ha stengt av vannet ble det etter en kort tid registrert at det ble liggende igjen en vanndam ved dusjskilleveggen. Dette er en svikt ihht referansepunkt TEK 1997, da det er krav til fall i en dusjsone.

Ved besiktigelse påpeker kjøper at det ikke er sluk på utsiden av dusjsonen, da det ved uttømming fra en evt lekkasje fra vannskadet for samlestokken til rør i rørsystemet vil uttømmes via et avløpsuttak på veggen. Ved kontroll av dette, ble det registrert at dørstokken til døren til badet er lavere en dusjhjørnets oppbygging samt at det ikke er etablert en vanntett terskel under døren, og derfor vil vannet ved evt lekkasje fra rør i rør systemet renne ut via døren til badet og ut i gangen.

Rør i rør systemet skal være vannskadesikkert, slik at ytterrøret i systemet skal lede vannet frem til samlestokken og videre ned i et avløp fra fordelerskapet ved en eventuell lekkasje. I dette tilfelle er samlestokken plassert i et fordelerskapet. Det er imidlertid ikke krav til at samlestokken skal plasseres i et fordelerskapet, men den skal plasseres i et vannskadesikkert område, slik at ved evt. lekkasje i rørsystemet, vil vannet ledes ut via vanntett gulv til avløp. Vi anbefaler at dette forhold utbedres.

Ved kontroll av termografirapporten ang varmekablene på bad, er også disse kabler ufagmessig lagt, men dette kan utbedres i forbindelse utbedring av fall til sluk.

Forskriftskrav:
Baderommet ble oppført i 2003, og det er da teknisk forskrift fra 1997 som legges til grunn.
Forskriftene krever som følger:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig, Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandig overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg – og soppdannelser er minimale.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

2.1. KONKLUSJON.

Fall til sluk er ikke tilstrekkelig og dette er et svik ihht TEK 1997 som er gjeldene referansepunkt, og derfor anbefaler vi å utbedre dette forhold med partiell utbedrings metode.
Varmekablene var ikke fagmessig etablert i dette rom, men dette kan utbedres i forbindelse med utbedring av fall til sluk.

Ved en evt lekkasje fra rør i rørsystemet, vil lekkasjevannet renne ut bade under og over dørtersklene til badedøren fordi terskelens høyde er lavere en terskel til dusjhjørne, og derfor er dette et svik ihht referansepunkt og tiltak er derfor påkrevet.

2.2. UTBEDRING.

På bakgrunn overnevnte kommentarer anbefaler vi å demontere sanitærutstyret. Videre legges det nye varmekabler og det etableres fall med mape coat universal industribelegg.
Mape coat universal industribelegg er et 2 komponent epoxy gulv som er godt egnet til denne bruken.

Deretter påføres det smøremembran i nedslagsfeltet som en ekstra sikkerhet. Smøremembranen må stoppes et lite stykke i fra sluket, og må ikke føres ned innunder klemringen på sluket. Det er i sin helhet eksiterende membranen som skal utføre tettingen av badegulvet. Denne membranen er kun beregnet å hindre unødvendig vann nedtrenging i det nye lavtbyggende gulvet. Det monteres nye gulvfliser og sanitærutstyret remonteres.

Videre anbefaler vi at døren til badet heves tilsvarende, slik at evt lekkasjevann vil renne ned i sluk i dusjsonen.

2.3. KOSTNADER.

Overnevnte arbeider er kalkulert til **kr 36 401.- eks mva. (Se vedlegg)**

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede takstmann har en samarbeidspartner som kan utføre arbeidene i henhold til takst. Ta kontakt hvis dette er av interesse.

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger, er i den tilstand som det forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet.
Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over, og som krever utbedring og får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter vår samarbeidspartner å gi tilbakemelding umiddelbart.

3. VARMEKABLER

Innledning:
Ifølge kjøper ble dette forhold registrert på overtakelsen og da blant annet at varmekablene i gang ikke virket. Etter en tids bruk ble det registrert gulvvarmet ikke var etablert helt inn til yttervegger i flere rom, samt også inntil delevegger. Videre oppfattes det ifølge kjøper at gulvvarmen hadde kalde soner i stue begge soverom og bad. (baderommet er omtalt i rommet over). På bakgrunn av dette ønsket kjøper at Bergen termograferingsservice v/Zakariassen skulle foreta en kontroll.
Zakariassen foretok en befaring, samt utferdiget en rapport med en befaringsdato 17. juli 2012.(Dette forhold er omtalt under pkt.1 i vår rapport, men for ordenskyld tas dette med under dette forhold)

Etter dette ønsket kjøper at det skulle foretas en el-kontroll av anlegget, og tok kontakt med firma Elektroinstallasjon AS. Vedkommende firma fortok en befaring og utferdiget en rapport i etterkant som er datert 13.august 2012.
Rapporten av dekker at det ikke foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

Opplyst i salgsdokumentasjon:
Ifølge salgsprospekt er det beskrevet følgende informasjon på side 2 under pkt. standard: *«Flott 3-roms aksjeleilighet med gode kvaliteter sentralt på Landås. Leiligheten ble bygget ny i 2003 og har således en moderne planløsning og standard og ikke minst at både elektrisk anlegg, isolasjon og røropplegg er av nyere dato»*
(Dette forhold er også omtalt under pkt.1 i vår rapport, men for ordenskyld tas dette med under dette forhold)

Egen observasjon:
Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll i sikringsskapet, som for den saken skyld er etablert i felles bodarealer, og i kursfortegnelsen er det beskrevet at det er utført arbeid på det elektriske anlegg av Bergen og omegn elektro. Etter vår befaring ble det tatt kontakt med dette firma for og mulig å fremskaffe dokumentasjon på hva som er utført av arbeid. I telefon med firma kunne vedkommende verifiser at dem har utført arbeid i den aktuelle leilighet, men omfanget var ikke mulig og kartlegge under telefonsamtalen, uten grundigere undersøkelse fra deres side. Vedkommende ville foreta et dykk i deres arkiv for så og komme tilbake, men i skrivende stund har vi ikke mottatt tilbakemelding i fra dette firma.
Av overnevnte grunn er det ukjent for undertegnede om overnevnte firma har lagt disse varmekabler.

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av mottatte termografirapporten som er utarbeidet av Zakariassen i Bergen termograferings service med befaringsdato 17. juli 2012. Ved kontroll ble det registrert at sløyfene til varmekablene er lagt med relativ stor avstand, samt at varmekablene er avsluttet rundt 50 cm før yttervegg og innvendig skillevegg. Videre fremkommer det av overnevnte rapport, at varmekablene stedvis krysser hverandre/ligger inntil hverandre, noe som kan medføre til at kablene lett kan overopphetes, kortslutter og opphører og virke. Leggingen av disse varmekabler er ufagmessig utført.

Vår utbedringsmetode i dette tilfelle er å fjerne gulveoverflatene i alle rom uten bad for deretter å skjære ned spor hvor nye kabler skal etableres. Etter at kablene er lagt, legges det støp over før et nytt lag med gulvoverflater blir etablert.

3.1. KONKLUSJON.

Varmekablene er ikke fagmessig lagt i stue, gang og begge soverom (badet er omtal under pkt. 2 i vår rapport). Dette er et avvik og derfor anbefaler vi å utbedre dette forhold. Videre foreligger det ikke samsvarserklæring på utført arbeid og dette er et svik ihht referansepunkt da det etter høsten 1999 er satt et krav til at alt arbeid som utføres på det elektriske anlegg skal det vedlegges et samsvarserklæring.

3.2. UTBEDRING.

På bakgrunn av overnevnte kommentarer, anbefaler vi fjerne laminat i stue/kjøkken, og i begge soverom. Deretter å pigge vegg flislaget i gangen. Skjære parallelle spor ca. 1-2 cm ned i betongen i det område der man skal etablere nye varmekabler, legge ned nye varmekabler som overdekkes med betongmasse, før nye overflater monteres tilsvarende eksisterende. Det er ikke beregnet å demontere kjøkkeninnredningen da det ikke er nødvendig for denne utbedring.

3.3. KOSTNADER.

Overnevnte arbeider er kalkulert til **kr 138 517.- eks mva. (Se vedlegg)**

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede takstmann har en samarbeidspartner som kan utføre arbeidene i henhold til takst. Ta kontakt hvis dette er av interesse.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger, er i den tilstand som det forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet.
Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over, og som krever utbedring og får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter vår samarbeidspartner å gi tilbakemelding umiddelbart.

3.4. STANDARDHEVING.

Overnevnte utbedring av gulvareal vil fører til gulvarealene får nye overflater. Da eksisterende gulv er ca. 10 år, vil overnevnte utbedring generere en vesentlig standardheving.

Når en bolig ivaretas under normale vedlikeholds intervaller forventes det under normale omstendigheter ved verdisettingen av bolig en avskrivning på 0,75 % pr år, og dette kan gi en pekepinn på hvordan standardhevingen kan verdsettes

4. FUKTMERKE PÅ SOVEROM.

Ifølge kjøper er det registrert merker i himlingen til det største soverommet, som syntes å ha utviklet seg mer etter deres overtakelse. Dette forhold er besiktiget at takstmann Ingvard Soltvedt og kun kort beskrevet om dette i sin rapport datert 12. juli 2012, at dette er tiltagende skjolder (jordslag)

Ved besiktigelse foretok vi en kontroll av dette, og disse merker ser ikke ut til å være svertesopp eller jordslag som Soltvedt beskriver. Slik undertegnede har vurdert det, ser det ut til å være søl fra ett eller annet som har sprutet opp i taket. For å fjerne dette bør man male himlingen, og kostnad for dette er kalkulert til **kr. 2 500.- eks mva**

5. MAUR- SØLVKRE- FUKT I STUE

Ifølge kjøper er det registrert maur og sølvkre i leiligheten kort tid etter deres overtakelse. Dette forhold er besiktiget av takstmann Soltvedt og kun kort beskrevet i sin befaringsrapport datert 12. juli 2012 *«maur ute som inne»*

Ved besiktigelse ble det foretatt en undersøkelse av dette forhold, men det ble ikke registrert noen levende maur kun en som var død.
Det reklameres også på at det er registrert fukt på to uavhengig steder i stuen, og ved kontroll på veggen som vender mot nord ble det registrert forhøyede fuktverdier på et sted 20 i vekt %.
Ved kontroll på utsiden av veggen der det ble registrert fukt, er det etablert en ventilrist som er forsøkt tettet med byggeskum. Mest sannsynlig foregår det en fuktinntrenging fra denne ventilrist og inn til påforingsveggen på innsiden.

Ved fuktsøk på veggen i det område der deleveggen mellom stue og gang går mot yttervegg, ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier eller registrert noe skade.

Ventilristen der det pågår en fuktvandring vil bli utbedret i forbindelse med det som er beskrevet under pkt. 1 i vår rapport, men i og med at veggen ikke er isolert på innsiden, er det ikke behov for å utføre tiltak i dette område da en utvendig utbedring vil stoppe vanninntrengingen og deretter vil fukten på innsiden tørke raskt opp.
Årsaken til at det fra tid til annet registres maur kommer mest av overnevnte fukt, da disse dyr liker å vandre i fukt. Utbedringen som er beskrevet under pkt. 1 i vår rapport, vil utbedre dette forhold og derfor beskrives ikke noe tiltak i denne sammenheng.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

6. RISS I UTVENDIG MUR.

Ifølge kjøper ble det en tid etter overtakelsen, registrert rissdannelser enkelte steder på grunnmuren.

Dette forhold er besiktiget av takstmann Soltvedt samt beskrevet i sin eierskifterapport datert 30. juli 2012 under pkt. Veggkonstruksjoner og utvendige fasader:

I rapporten er det avgitt TG 3 da vedkommende syntes at disse rissdannelser er av en slik karakter at man kan sammenligne dette med sammenbrudd og total funksjonssvikt.

På side 1 i vedkommende rapport er det beskrevet under pkt. Rapportens struktur følgende informasjon under TG 3: *«kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)*

Kommentar:
Det er noe uheldig å gi disse riss en TG 3, da en slik tilstandsgrad er betegnelse på sammenbrudd total funksjonsvik.
En konstruksjon det er synlige skjevheter pga. pågående setninger i grunnforholdene med påfølgende og større sprekkdannelse i grunnmuren kan man kalde et sammenbrudd/funksjonssvikt.

Egen observasjon:
Ved besiktigelse ble det foretatt en undersøkelse av de påpekte riss i grunnmuren, og disse riss kan betegnes som en krakelering i pussen eller en tørkesprekk. Slike rissdannelser er helt normale og tiltak mot dette er ikke påkrevet.

7. DRENERING.

Ifølge kjøper er det beskrevet i egenerklæringen følgende informasjon at dreneringen skal utbedres av BRL.
Dette forhold er også undersøkt av takstmann Soltvedt samt at forholdet er beskrevet under pkt. drenering i eierskifterapport datert 30. juli 2012

Vedkommende takstmann har i dette tilfelle gitt en TG 3 i sin rapport som ser ut til at å begrunnes pga. alder på bygningsdelen.
Vedkommende takstmann har kalkulert denne utbedring i sin kalkyle datert 27. juni 2012 til kr 30 800.- eks mva. Omfanget til denne utbedring er ikke beskrevet, og derfor er undertegnede ukjent med hvor dette er beregnet utført.

Ved besiktigelse ble det foretatt en undersøkelse av dette forhold, men det ble ikke registrert avvik inne i den aktuelle leiligheten som følge av evt sviktende drenering. I dette tilfelle ville dette også kun dreie seg om nordveggen, da det er kun den som delvis er inntilfylt. (Ca. 60cm)
Inntilfylling for grunnmur til hele borettslaget går i all hovedsak i de områder som er avsatt til bodplass altså i bakkant av bygningen.
Slik undertegnede forstår det, er vedkommende kjøper igjen blitt informert om at dreneringen på baksiden skal skiftes ut.

I og med at dette skal bekostes av hele BRL følges ikke saken opp videre fra vår side

8. VENTILASJON.

Slik undertegnede har forstått det, ble det i forbindelse med befaringen til takstmann Soltvedt påpekt at ventilasjon ikke er tilstrekkelig utført.

Dette forhold er beskrevet på følgende måte i vedkommendes eierskifterapport under pkt. kjøkken;
«Dårlig avsug ventilator kjøkken som har 90° bend derfra flere meter i yttervegg over gatedør. TG 3.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

På side 1 i vedkommende rapport er det beskrevet under pkt. Rapportens struktur følgende informasjon under TG 3: *«kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)*

Kommentar:
Det er noe uheldig å gi dette avtrekk en TG 3, da en slik tilstandsgrad er betegnelse på sammenbrudd total funksjonsvik. Ved kontroll av dette avtrekk virket dette når man satt på viften og derfor er det ikke sammenbrudd.

Ved kontroll av avtrekk i bad, ble det registrert at denne også virket.

Ventilasjon i denne leilighet er basert via vinduene, og dette er ikke tilfredsstillende etter TEK 1997, og derfor bør man etablere flere ventiler i ytterveggen. Videre bør også ventilatoren på kjøkkenet stå på kontinuerlig.

8.1. KONKLUSJON.

Ventileringen av denne boenhet er ikke tilstrekkelig utført da man i dette tilfelle ikke kan oppnå nødvendig utskiftning av luften når «innluften» er basert på ventilrister i vinduene.
Dette kan utbedres ved å etablere flere ventiler i ytterveggen, og kostnadene for å utbedre dette forhold er kalkulert til **kr 8 000.- eks mva**

Bergen 07.09.12
Ved spørsmål, ta kontakt på tlf 55 70 60 71 eller post@tb-byggkompetanse.no

Med vennlig hilsen
For Schinnes Bygg Entreprenør AS

_____
Trygve Berg
Byggmester / takstmann

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no



Bilde 1. Viser stue og kjøkken i leiligheten.



Bilde 2. Viser samme rom men sett fra en anne side.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no



Bilde 3. Viser kjøkkenet.



Bilde 4. Viser badet

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no



Bilde 5. Viser gangen.



Bilde 6. Viser det største soverommet.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no



Bilde 7. er ment å vise merkene i himlingen til soverommet



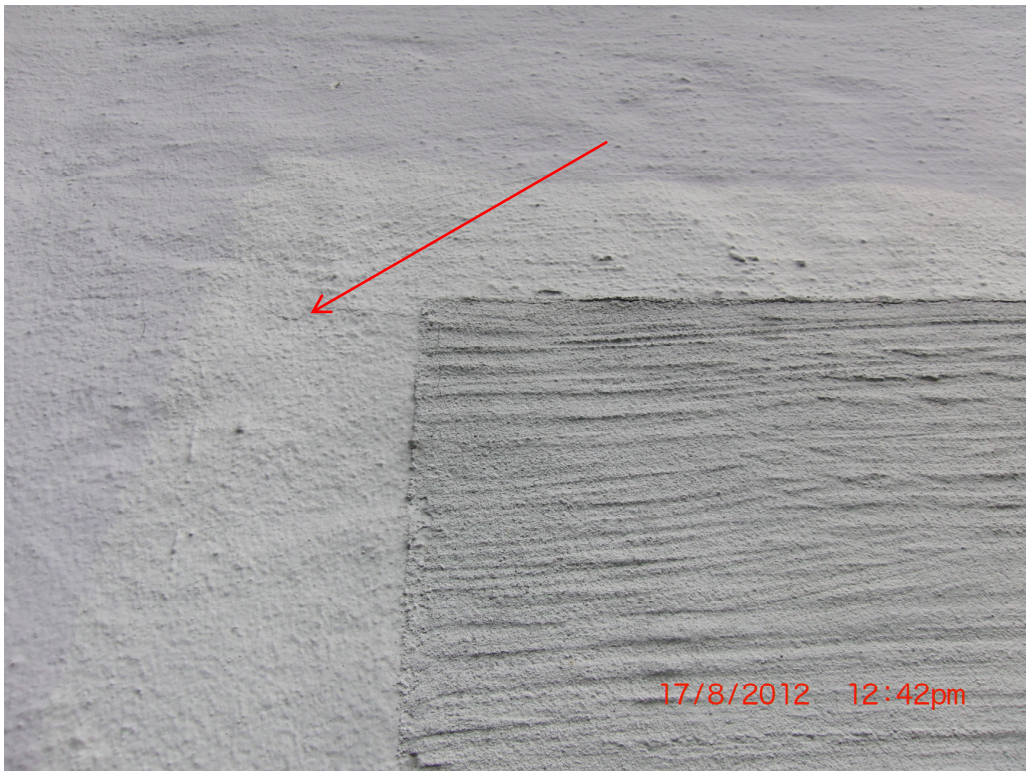
Bilde 8. Viser el-skapet.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no



Bilde 9. Viser ventilen der det kommer inn fukt til stuen.



Bilde 10. Er ment å vise riss i pussen.

Trollhaugmyra 15
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: post@tb-byggkompetanse.no
Internett: www.schinnesbygg.no

Alf - Erik Jentoft MNA Advokat
Postb.314 Sentrum
5804 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200211079/3 LIRE	BYG - 5210	19.11.2002

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom	Gnr 160 Bnr 458
Tiltakets adresse	NATTLANDSVEIEN 21
Tiltakets art	Bruksendring Kontor / Forretning / Lager
Tiltakshaver	Nattlandsvei 21/23 AS

VEDTAK:

Søknaden:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt byggesaksavdelingen 25.10.02 for bruksendring av næringslokaler til fire boenheter.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 25.10.02, situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 25.10.02.

Fasade- og plantegninger må sendes inn for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis.

Tiltaket:
Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

- **Vannforsyning og kloakk:**
  Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr. 2, jfr. VA-etatens forhåndstilsagn datert 08.02.02.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Tiltaket kommer ikke i strid med gjeldende plangrunnlag.

Eiendommen er regulert til boligformål ved plan R.2. Område omfattes også av Kommunedelplan Landås.

Dispensasjoner:
Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gis dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:
Omsøkte tiltak ligger utenfor boligsoneparkeringen. Denne slutter ved Lungegårdsbakken og Leitet. Nye leiligheter må derfor ha plass til parkering av bil på egen eiendom. I Bergen kommunes bygningsvedtekter § 69, nr. 3 er det fastsatt at boligbebyggelse skal ha parkeringsplasser for 1 bil pr. boenhet samt 0,25 plass pr. bolig for besøkende. For dette tiltaket vil det si 3 biloppstillingsplasser.

Butikklokalene ble innredet i en tid da bilen ikke hadde en slik fremtredende plass som i dag. Det eksisterer derfor ikke parkeringsplasser for disse lokalene. Det vil og være meget vanskelig å få avkjøringsløyve til Nattlandsveien.

Siden kravet til parkeringsplasser vil medføre forbud mot endret bruk av arealet, blir kravet praktisert lempelig i sentrum. Det vil for dette tiltaket fra Byggesaksavdelingens side ikke bli krevd parkeringsplasser på egen eiendom. Det forutsettes at parkering av biler må skje i gate på offentlige parkeringsplasser i området.

Tre av leilighetene vender mot parken og ikke mot Nattlandsveien. Disse ligger på kjellerplan. Den fjerde leiligheten som vender mot Nattlandsveien er gjennomgående og det kan derfor luftes mot bakhage. Denne ligger i 1. etasje. Fellesarealene benyttes i dag som boder for eksisterende boliger, men arealet gir også rom til boder for de planlagte nye leilighetene.

Vannforsyning og avløp:
Søknaden innebærer ingen endringer med hensyn til vannforsyning og avløp.

Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning og bortledning av avløpsvann i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr. 2, jfr. VA-etatens forhåndstilsagn 08.02.02.

Øvrig opplysninger:
For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

- **Sikkerhet i bruk:**
  Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. VII, kap. VIII og Kap. X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

- **Brannsikring:**
  Bygningen skal utføres slik at de mennesker som oppholder seg i eller på byggverket under brann kan rømme eller bli reddet til sikkert sted uten at de påføres alvorlige helseskader. Ved prosjekteringen må det derfor tas hensyn til at innfrielsen av et slikt krav vil være avhengig av både menneskelige, bygningsmessige og branntekniske forhold, jfr de generelle krav i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 7-27.

- **Atkomst:**
  Atkomsten frem til bygningen må tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede, jfr teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 10-21. Innvendige kommunikasjonsveier må være i samsvar med forskriftenes § 10-31.

- **Veitrafikkstøy:**
  Eiendommen ligger utsatt til for veitrafikkstøy. Det må innsendes dokumentasjon for hvordan bygningen og/eller tilstrekkelig utomhusareal utføres for å innfri forskriftenes krav, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 8-42.

- **Renovasjon:**
  Renovasjon må tilpasses Bergen Interkommunale renovasjon (BIR) sitt avfallsystem for området og det må legges vekt på kildesortering av avfallet.

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

- **Dokumentasjon ved tilsyn:**
  Denne tillatelse sammen med godkjent kart og tegninger, ansvarsoppgave og ansvarsretter bør være tilgjengelig også ved tilsyn i form av stikkprøvekontroll på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jfr § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

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

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr forvaltningsloven § 27 tredje ledd og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 200211079 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Lise Rein
overingeniør

Kopi:
Tiltakshaver
VA-etaten
Bergen brannvesen

BERGEN KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER

25.OKT 02*00211079
Kontor/saksbeh.
BERGEN KOMMUNE Byutvikling Byggesaksavdelingen
Ark.nr. Dok.nr.
15 FEB. 2002
21.AUG02*00208786
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Advokat Alf-Erik Jentoft
Postboks 314 Sentrum
5804 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200201251-2 SOHO	VAA-5461	8. februar 2002

GNR. 160 BNR. 458 OG 459 NATTLANDSVEIEN 21OG 23. FORHÅNDSTILSAGN /REGISTRERING VEDR. NYE BOENHETER

Vi viser til mottatt registreringsskjema stemplet 28.01.02. Eksisterende bygg på gnr. 160, bnr 458 og 459 er tilknyttet off. vann og avløp. Vann og avløpsetaten registrerer at det skal utvides med 5 boenheter, og har ingen merknader til dette.

Vedr. økt belastning på eksisterende private ledninger :
Det forutsettes at ansvarlig prosjekterende for det rørtekniske anlegget foretar en faglig vurdering av eksisterende private ledninger. Kvalitet og kapasitet skal være tilfredsstillende for den økte belastning.

Dersom utvendig priv. ledningsanlegg må utskiftes som følge av utvidelsen, må det søkes om fohåndstilsagn fra Vann- og avløpsetaten for dette arbeidet.

Det forutsettes videre at tiltakshaver har sikret seg *nødvendige rettigheter* dersom bygget er tilknyttet off. ledningsnett via *private fellesledninger*.

VANN OG AVLØPSETATEN

Liv Natlandsmyr
Avd.ing

Solveig Hovland
saksbehandler

Vedlegg.

Kopi til : Avgiftskontoret (her)

VANN- OG AVLØPSETATEN
Allehelgens gate 5 • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 61 29 / 55 56 60 00 • Telefaks 55 56 65 99

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ,BYUTVIKLING
OG TEKNISKE TJENESTER

A&R Rune Urne
Postboks 136 Nesttun
5852 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200211079/6 HESK	BYG - 5210	28.02.2003

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

Gnr 160	Bnr 458
Tiltakets adresse	NATTLANDSVEIEN 21
Tiltakets art	Bruksendring Kontor / Forretning / Lager
Tiltakshaver	Nattlandsvei 21/23 AS

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.01.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 19.11.02 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

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

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

Kontroll av utførelse:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • E-post: byggesak@bergen.kommune.no

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

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200211079 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

for Trygve Sæle
seksjonsleder

Helge Skibenes
avd.ing

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen.
Godkjente ansvarsretter for utførelsen.
Orientering om klageadgang.

21.AUG02*00208786
Kontor/saksbeh.

25.OKT02*00211079
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

SITUASJONSKART

Dato : 25 mai 1999
Målestokk : 1:1000
Bergen kommune
Teknisk utbygging

Adresse : NATTLANDSVEIEN 23
Gnr/Bnr/Fnr: 160/ 459/ 0
GABareal : 556 m2
Kartareal : 556 m2

Reg.plan.nr. : 20000
Godkjent :

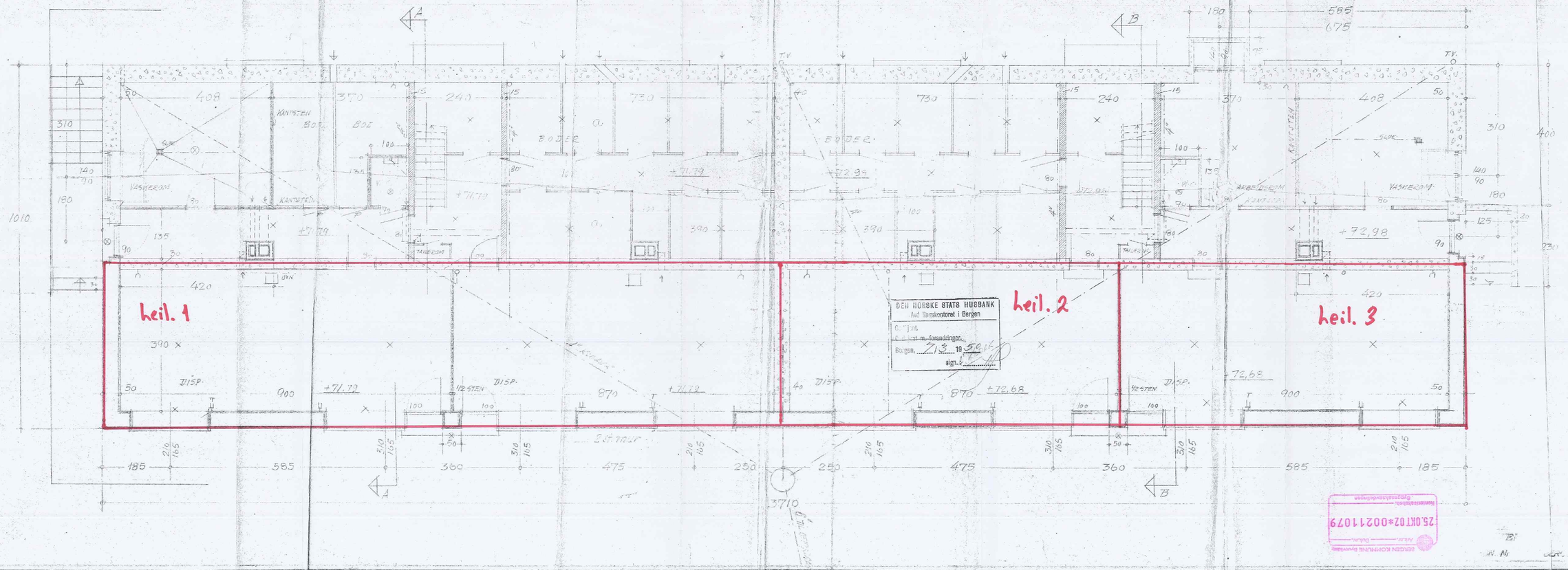
N



Vedl. 1

NATLANDSVEIEN · NR. 21 OG 23 ·

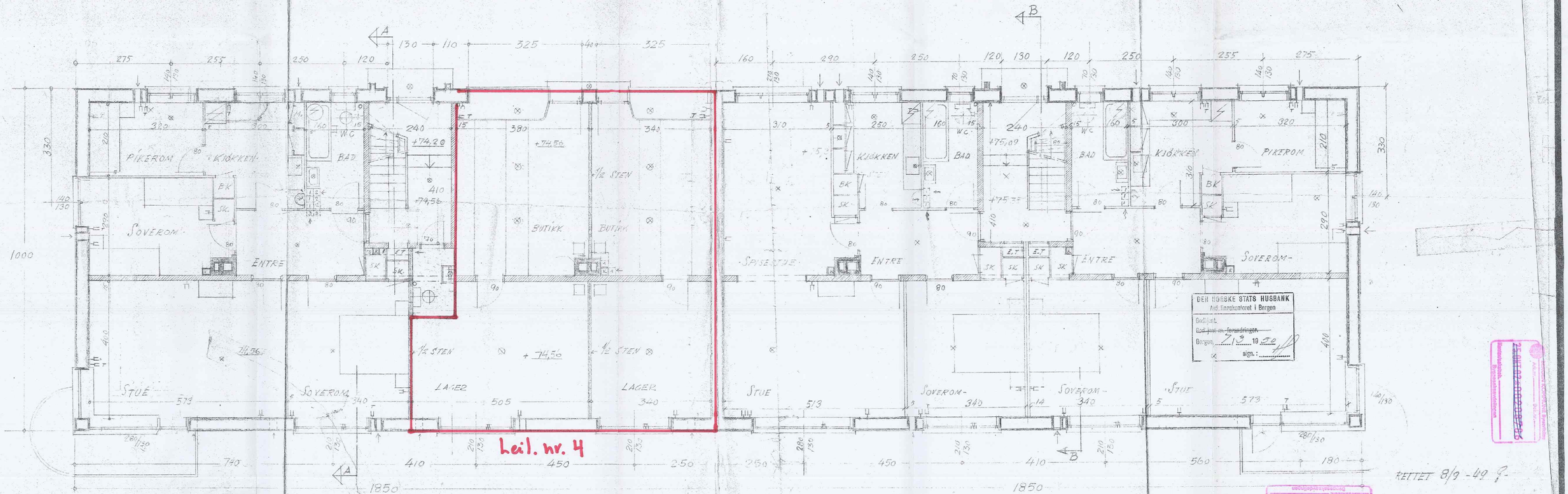
KJELLERPLAN · M= 1:50 ·



Vedl. 2

NATLANDSVEIEN · NR. 21 OG 23 ·

· PLAN · AV · 1STE ET · M= 1:50 ·



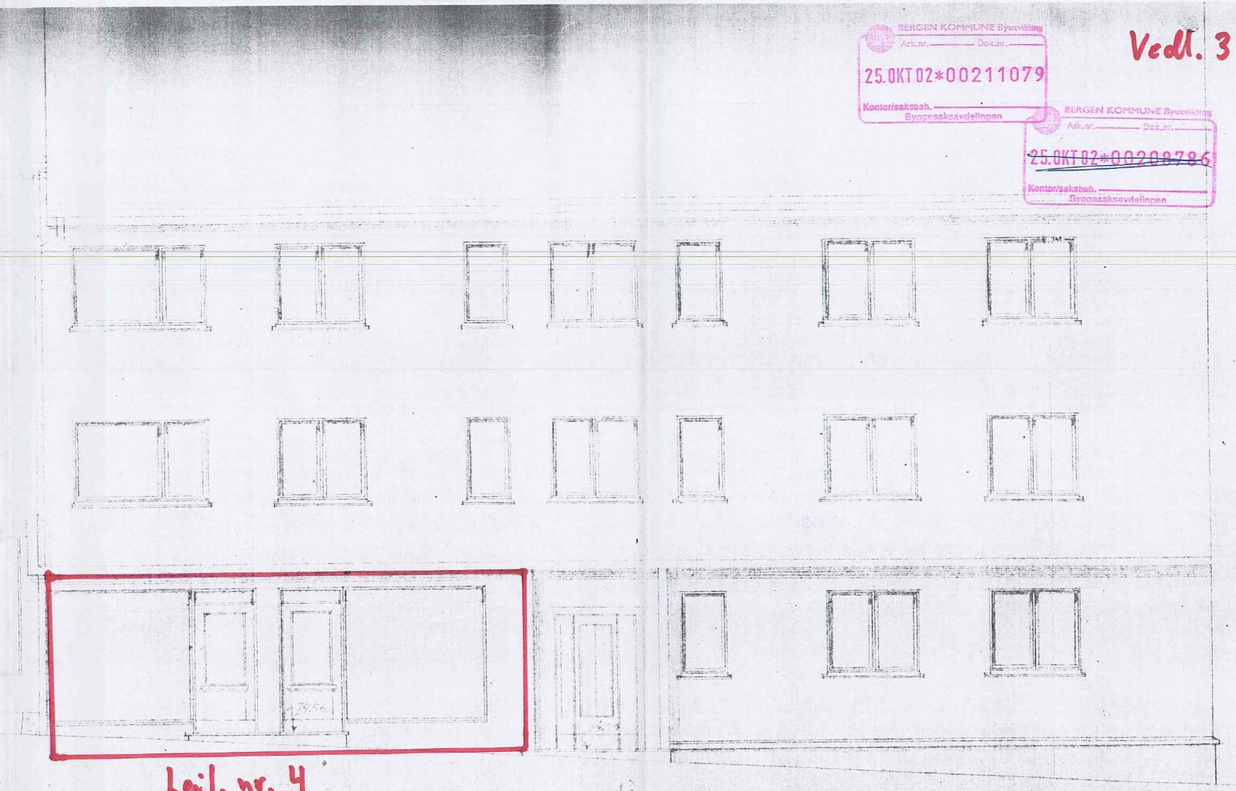
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avd. Tinghuskontoret i Bergen
Godkjent.
Bad ikke m. forandringen.
Bergen 7/9 19 40
sign.:

RETTET 8/9 -49 ?

25.OKT02*00211079

GODKJENT TRYGVE EIDE
BYGN. KONTR. BERGEN 23/8-49





BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
25.OKT 02*00211079
Kontor/seksjon. Byggesaksavdelingen

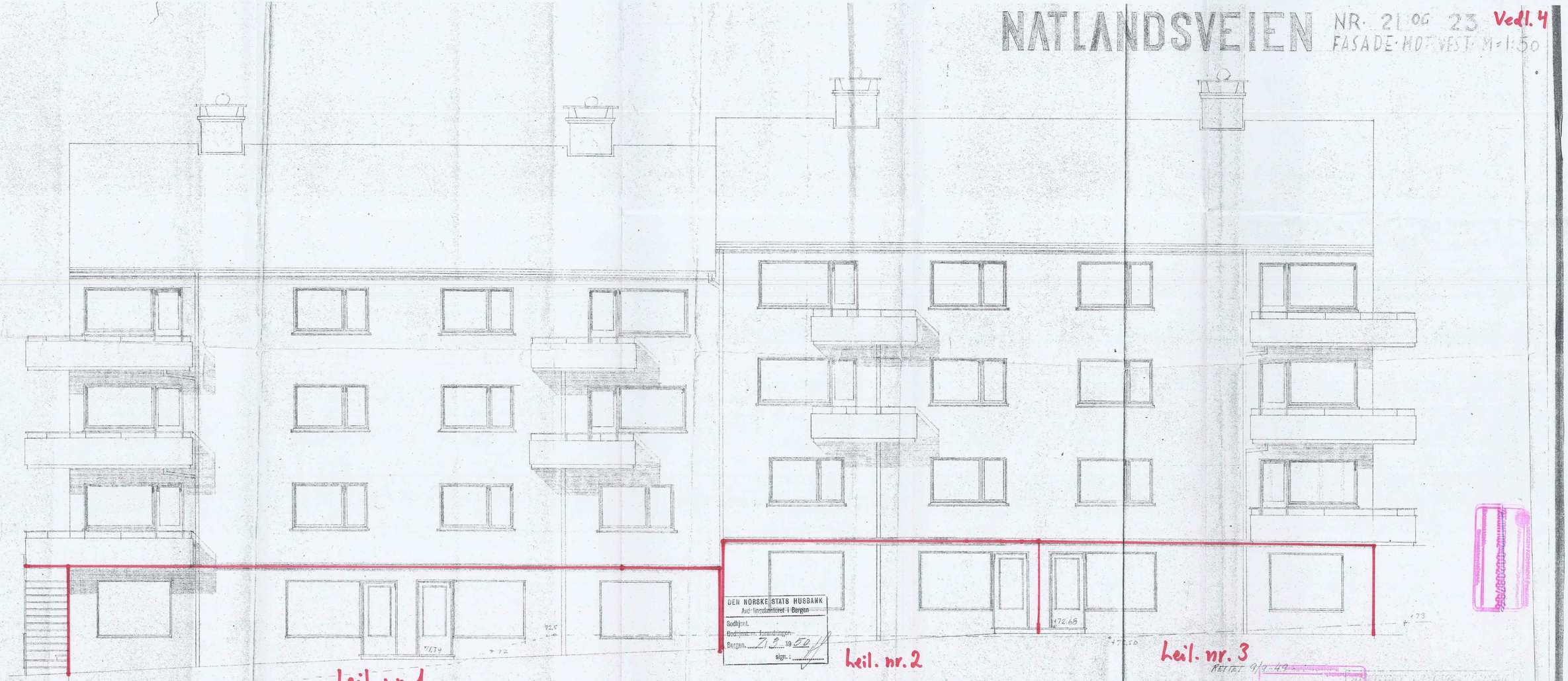
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
25.OKT 02*00209786
Kontor/seksjon. Byggesaksavdelingen

Vedl. 3

Leil. nr. 4

NATLANDSVEIEN NR. 21 OG 23 Vedl. 4

FASADE MOT VEST M = 1:50



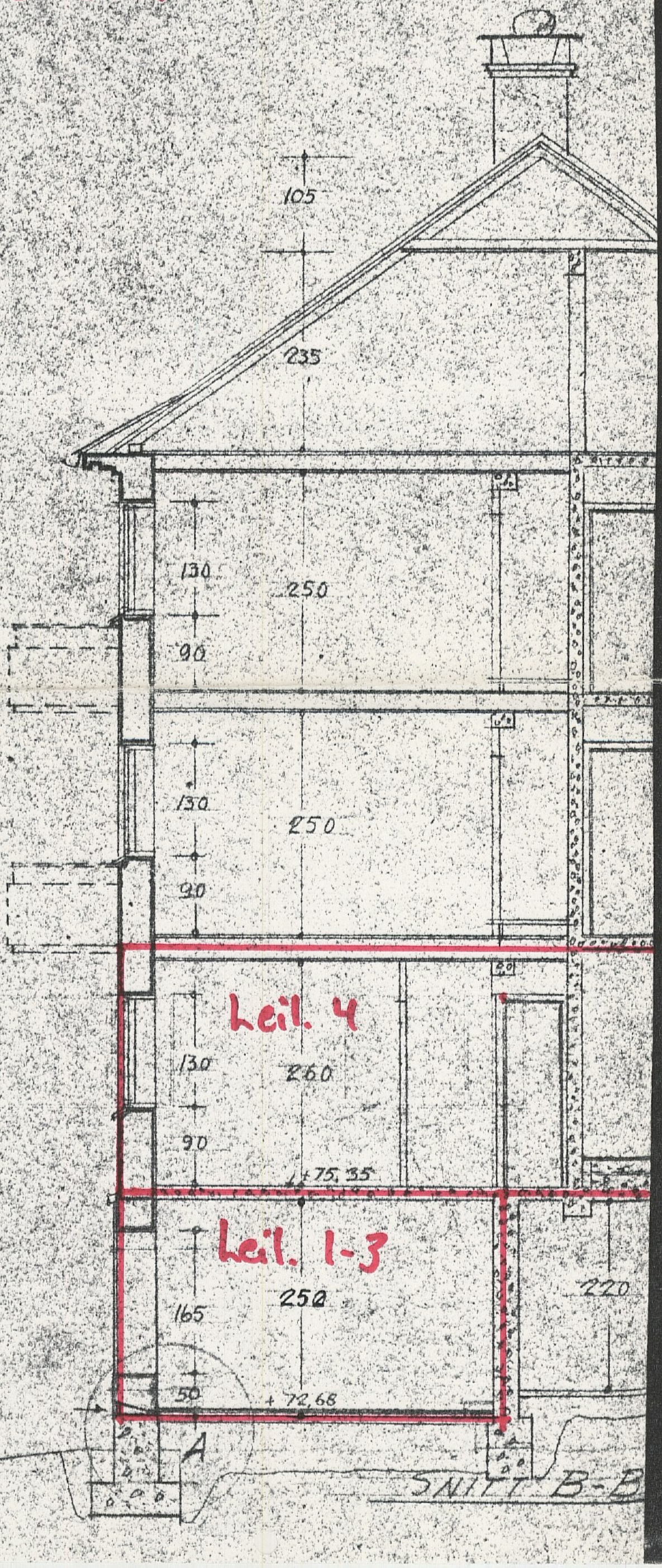
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret i Bergen
Godkjent.
Godkjent m. forandringer.
Bergen 21/2 1950
sign.:

RETTET 9/1-49

Bergen kommunale Byggesak
Nr. 1798 BERGEN den 3/4-47

SNITT - FASADE SØR

Vedl. 5



Kommunearkivet, Bygningssaksinnsyn
25.OKT02*00208786
BERGEN KOMMUNE Byggesak
Dato
Kommunearkivet, Byggesaksinnsyn
25.OKT02*00211079
BERGEN KOMMUNE Byggesak
Dato

Vedl. 6

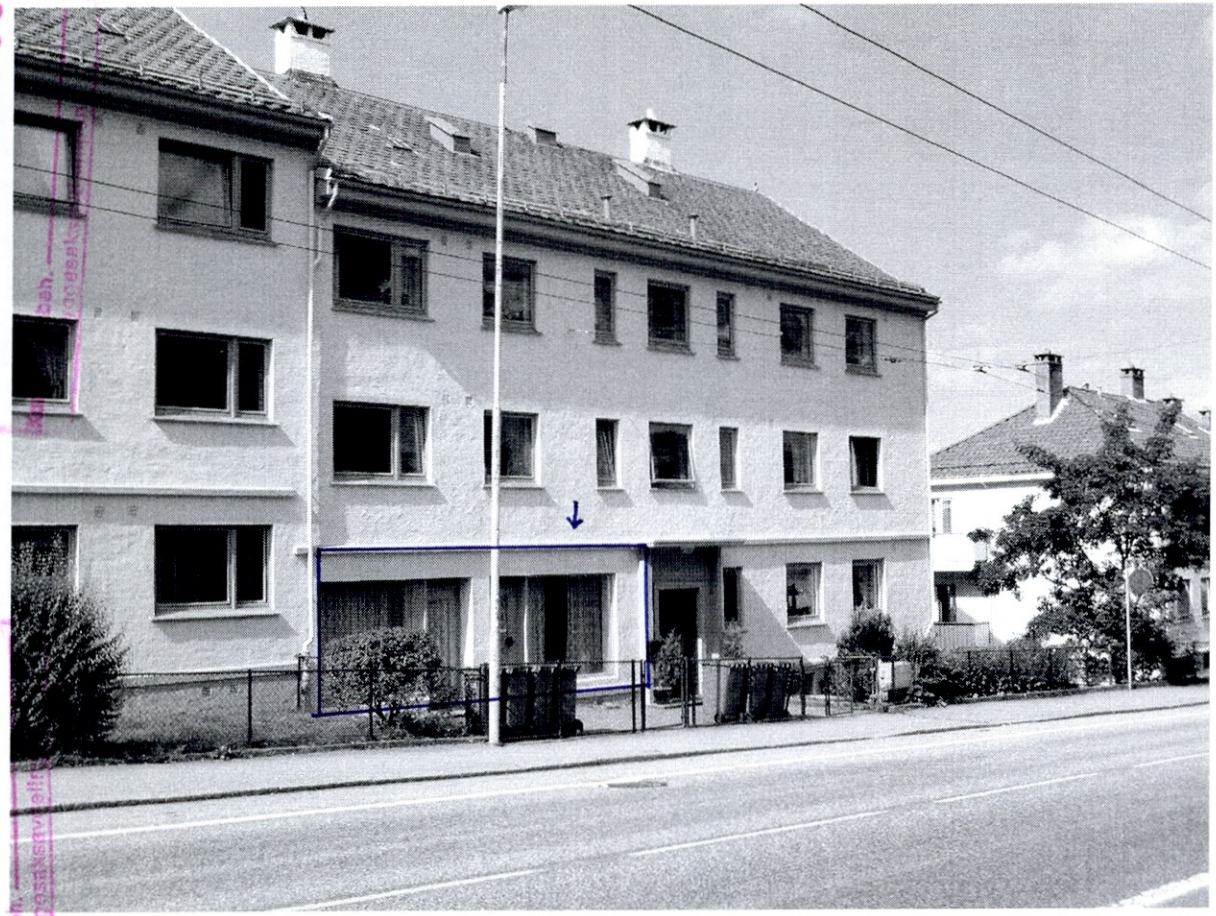
FASADE ØST



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
25.0KT02*00211079
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

Vedl. 7

FASADE ØST



BERGEN KOMMUNE Bygningsavd.
Ark.nr. Dok.nr.
25.OKT 02*00208786
Ark.nr. Dok.nr.
25.OKT 02*00211079
Kontor/saksbeh. Bygningsaksrv. elli

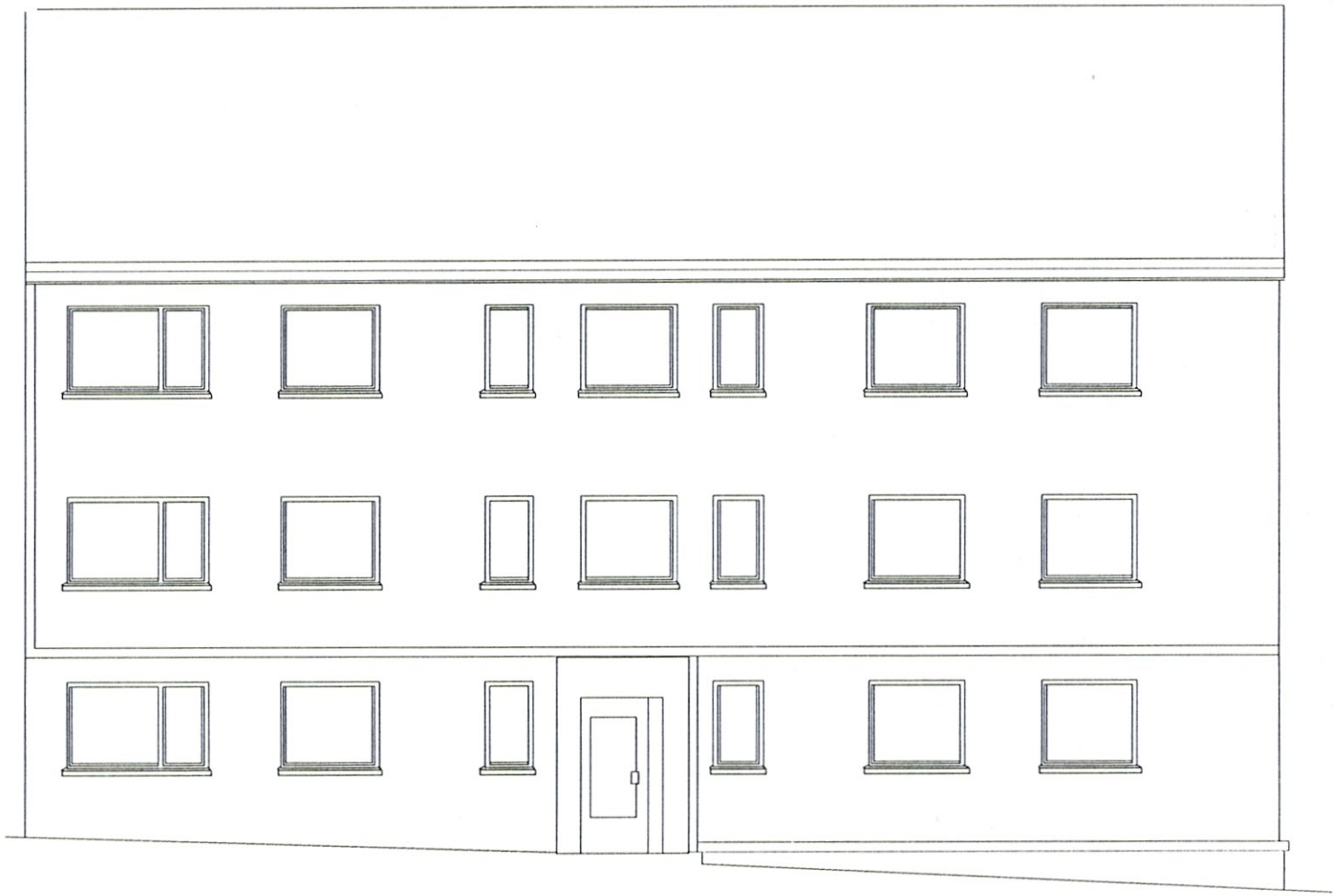
FASADE VEST

Vedl. 8



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
25.OKT02*00208786
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Ark.nr.
Dok.nr.
25.OKT02*00211079
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
17.JAN03*00211079
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
17.JAN03*00300745
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

NATTLANDSVEIEN 21 FASADE ØST TORE FRUGÅRD M 1:100 10.01.02



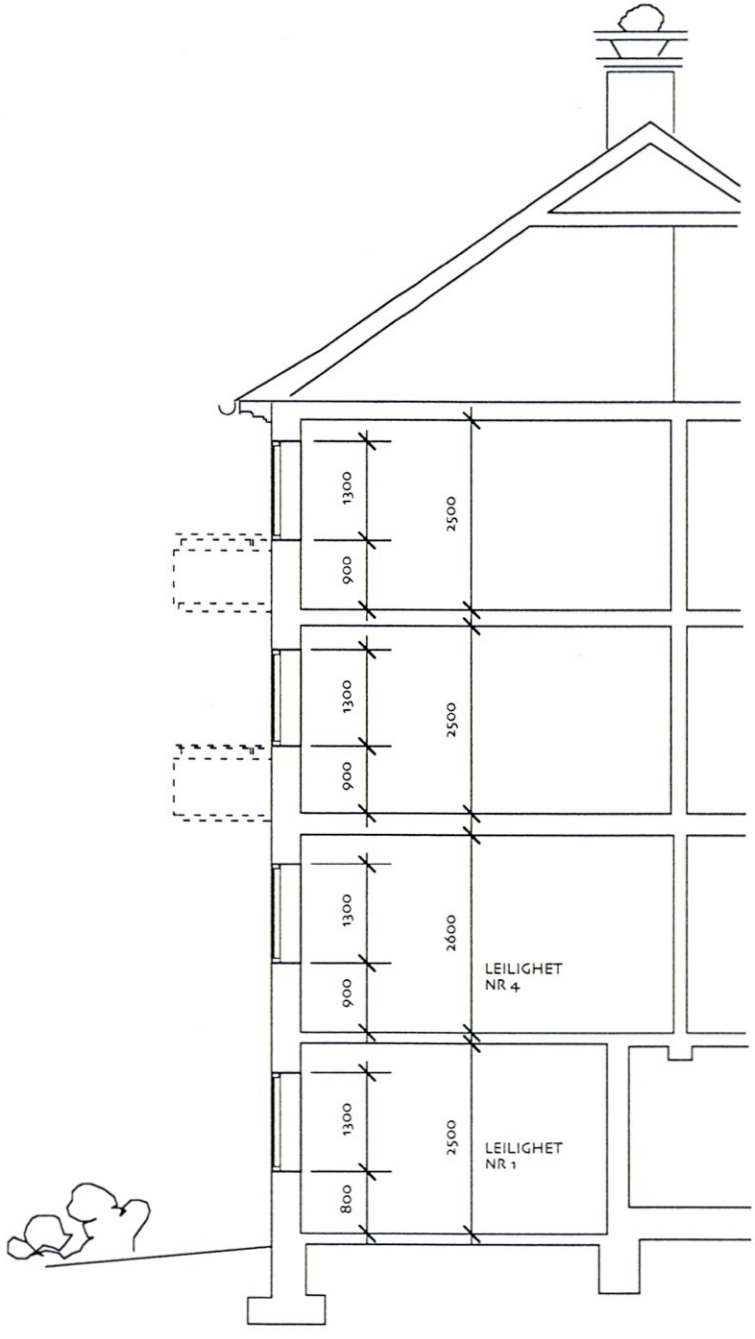
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
17.JAN03*00211079
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
17.JAN03*00300745
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

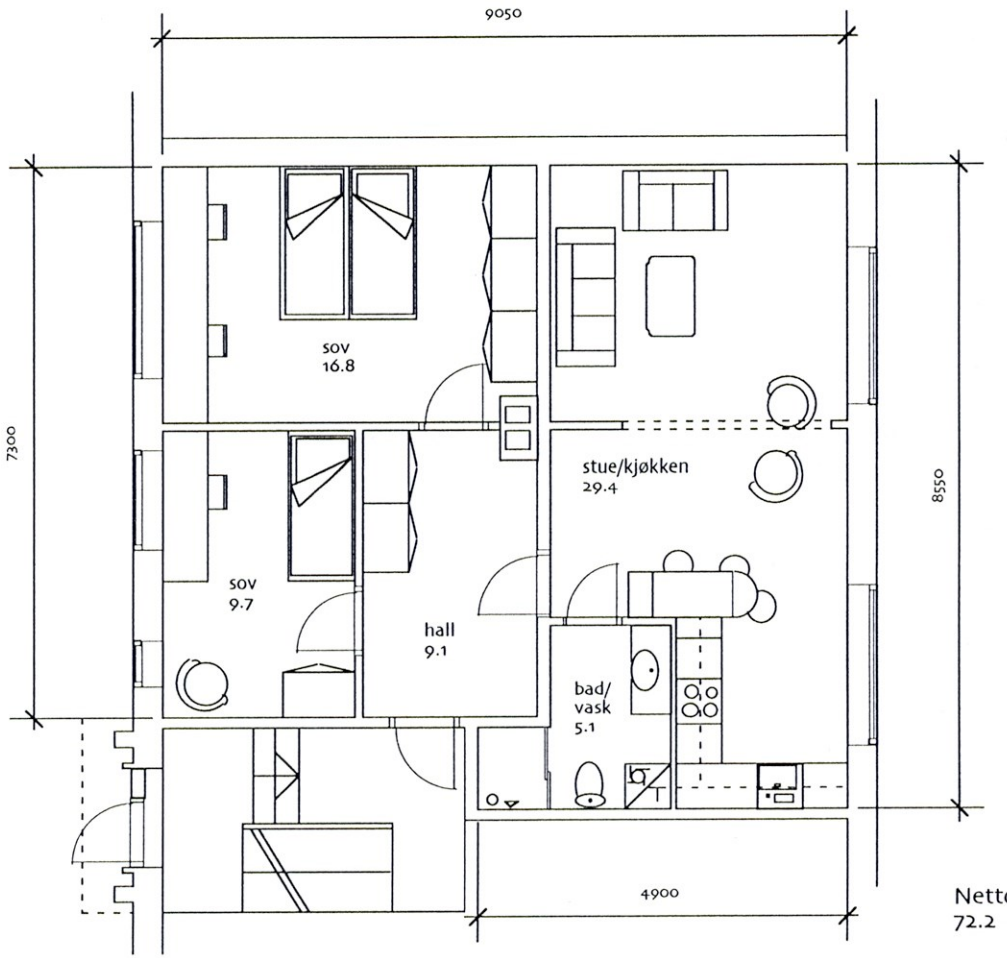
NATTLANDSVEIEN 21 FASADE VEST TORE FRUGÅRD M 1:100 10.01.02

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17.JAN03*00300745
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
17.JAN03*00211079
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



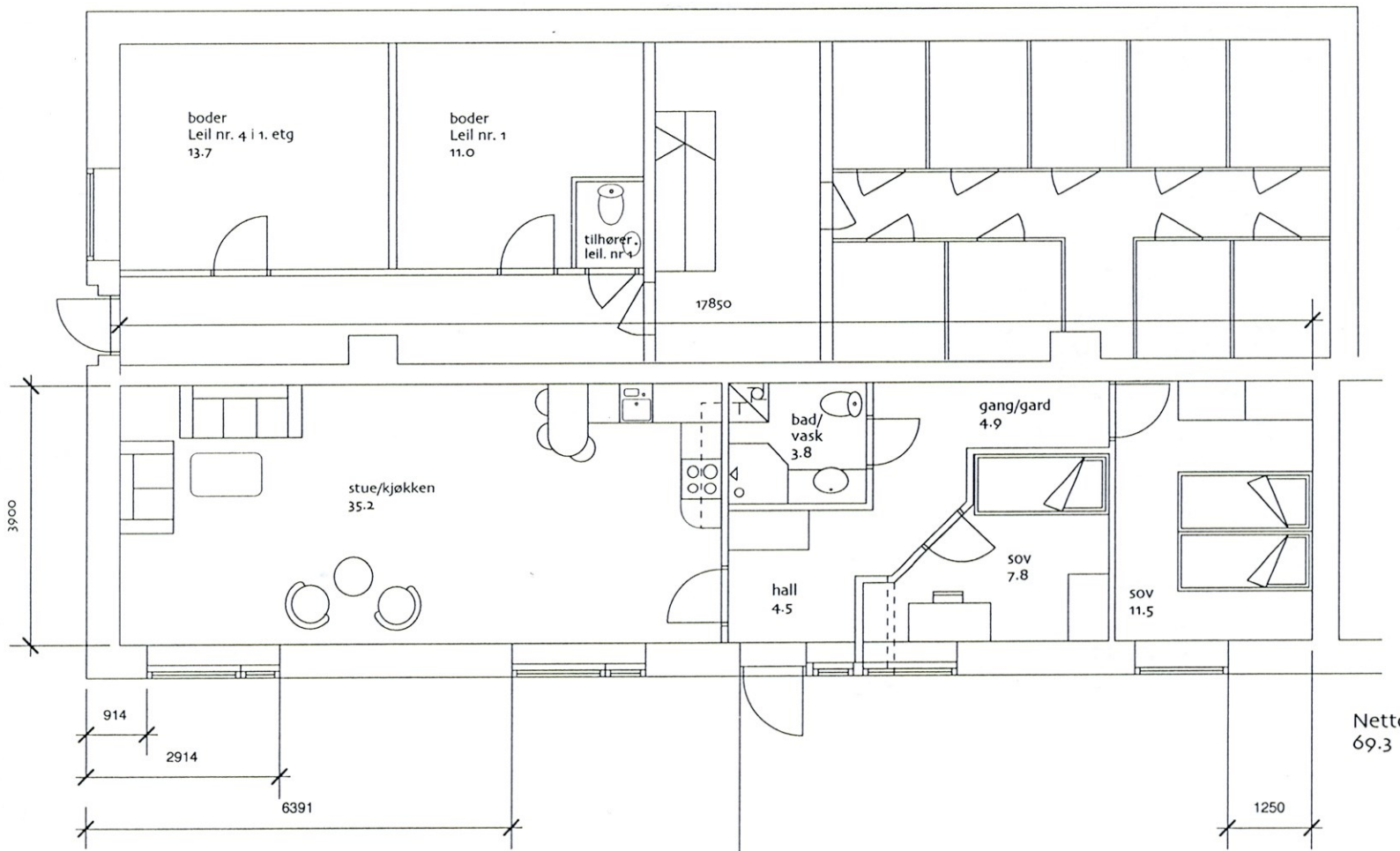
NATTLANDSVEIEN 21 SNITT TORE FRUGÅRD M 1:100 10.01.02



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
17. JAN03*00211079

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
17. JAN03*00300745

NATTLANDSVEIEN 21 PLAN LEIL. NR 4 TORE FRUGÅRD M 1:100 10.01.02

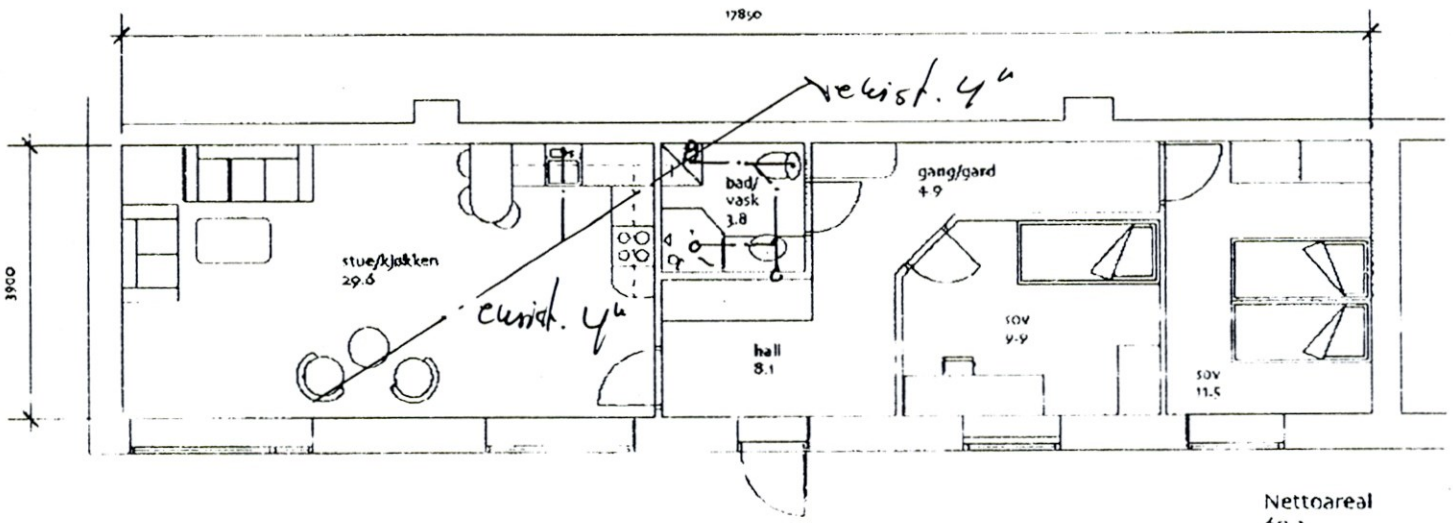


Nettoareal
69.3

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt 04. FEB. 2003
Saksnr. _____
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen

R 04.02.03

NATTLANDSVEIEN 21 PLAN LEIL. NR 1 TORE FRUGÅRD M 1:100 10.01.02



Nettoareal
69.3

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
28.FEB03*00300745
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen

Rørleggermester
KJETIL HUSEBØ
Marihaugen 2[illegible]
Mobil: 934 [illegible]

NATTLANDSVEIEN 21 PLAN LEIL. NR 1 TORE FRUGÅRD M 1:100 10.01.02

legn 2

28 02 '03 15:21 47 55 92 80 70 SAMAL & CO A.S 003/006

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

NATLANDSVEI 21/23 A/S
v/ SIGURD STRØMME
NATLANDSV. 21
5030 LANDÅS

Arkiv 503.1

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	15/12/82	Snr 823121	17/10/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: NATLANDSVEIEN 21-23 Eiendom: NATLANDSVEIEN 21-23

Byggherre: NATLANDSVEI 21/23 A/S

Ansvarshavende: RASMUSSEN JOHS.

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: VINDUSENDRING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 16/12/82
Byggetillatelse gitt ..... : 10/01/83

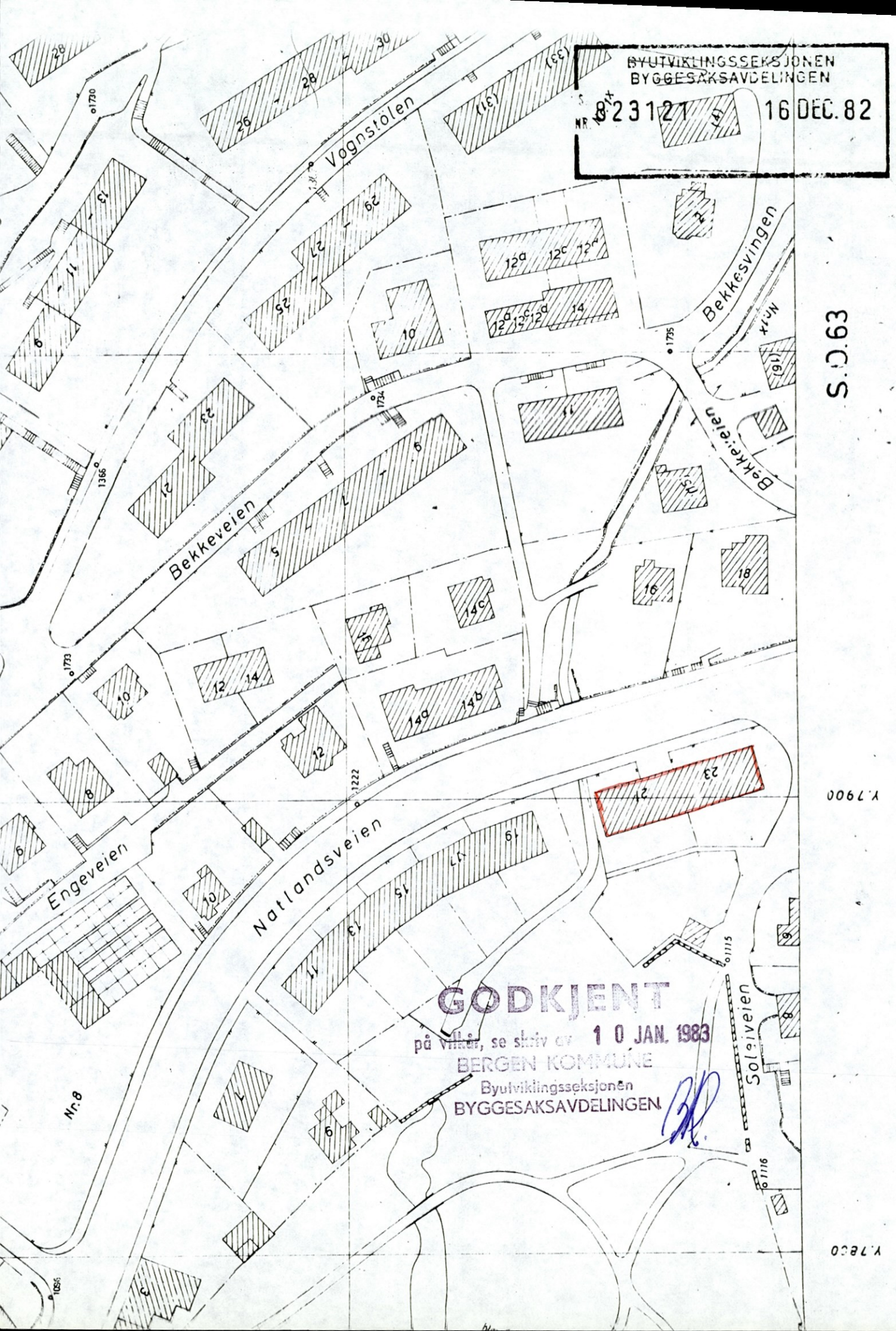
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

T. Berntsen
Bygningskontrollør


BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
NR. 823127
16 DEC. 82
S.D.63
Vognstølen
Bekkesvingen
Bekkeveien
Bekkeveien
Engeveien
Natlandsveien
Solveiveien
Nr.8
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 JAN. 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
Y 7900
Y 7850

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett kopi av søknad om tillatelse til tiltak med alle vedlegg, jf aml § 19

Veiledning

Tiltakshaver er ansvarlig for søknad om Arbeidstilsynets samtykke, som gjelder for alle tiltak med arbeidsplasser (yrkesbygg eller andre tiltak som kommer inn under arbeidsmiljøloven). Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert og tatt hensyn til skal kunne dokumenteres. Utdypende informasjon fås ved henvendelse til Arbeidstilsynet eller via internett http://www.arbeidstilsynet.no/

Søknaden gjelder

- ☐ Eksisterende arbeidsplasser
- ☐ Framtidige arbeidsplasser

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)	Vedlegg nr K –

Dokumentasjon på medvirkning

	Vedlegg nr K –
Dokumentasjon på ansattes medvirkning (AMU jf aml § 24 c og d, verneombud jf aml § 26 e l)	
Dokumentasjon på arbeidsgivers medvirkning	

Vedlegg K sendes kun til Arbeidstilsynet

Underskrift

Tiltakshaver for dette tiltaket

Navn	
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	

Byggherreforskriften

Byggherreforskriften gjelder sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser for alle typer tiltak. Tiltakshaver (i forskriften kalt «byggherre») er ansvarlig for at forskriftens krav ivaretas og at tilstrekkelig dokumentasjon er tilgjengelig for Arbeidstilsynet ved eventuelt tilsyn på bygge-/anleggsstedet.

25/10-2002 11079

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

pbl § 93 b

- ☐ **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15
- ☒ **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf SAK §§ 12-14
- ☐ **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16

Stempel

25.OKT02*00211079
Ark.nr. Dok.nr.
Kontor/saksbeh.
21.AUG02*00208786
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

- ☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

21/8-2002 8786

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
160	458/459			

Adresse: Nattlandsveien 21 og 23, 5093 Bergen

Tiltakets art pbl § 93

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

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

Spesifiser kort tiltakets art: Bruksendring fra næringslokaler til 4 leiligheter (boenheter). Fasadeendr. for dette formål.

Planlagt bruk/formål

- ☐ Boligbygning
- ☐ Boliggarasje
- ☐ Bygn. med arb.plasser
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Driftsbygn. i landbruket
- ☐ Annet

Beskriv: Inntil -01 anvendt som delvis lager-, vaskeri- og butikklokaler, ca. 210 kvm totalt. Bygges om 4 leiligheter. Bygget innehar i dag 11 boenheter.

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr A –

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

Beskriv:

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja – vedlegg referat — Vedlegg nr A –

Opplysninger til søknaden

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

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt? ☒ Ja ☐ Nei

Beskriv: Ut over fasadeendring (fjerning av store butikkvinduer), kun innvendige endringer. Fasade til tidligere næringslokaler ønskes tilpasset den øvrige fasadedel.

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje. — Vedlegg nr D –

2. Situasjonsplan — Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger — Vedlegg nr C –

Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)

	Risikoklasse	Brannklasse
3.		

© NBR nr 5152 Nr 705152 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Arealdisponering

4. Planstatus

	Planens navn/identifikasjon
☐ Arealdel av kommuneplan	
☐ Reguleringsplan	
☐ Bebyggelsesplan	

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv | Tillatt grad av utnytting

5. Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

6. Bebyggelsen – størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

7. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: | Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) | Vedlegg nr H –

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

8. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
9. Rasfare mv pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
10. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67

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

				Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☒ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei	

12. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet ☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk

☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

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

13. Avløp pbl §§ 66, 67

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

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

14. Overvann Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg	☐ Endring ☐ Riving	☐ Annet, beskriv	
Fundamentering	☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle	☐ Peler	☐ Annet, beskriv	

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

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Redegjørelser, dispensasjonssøknader	A	1 –
Nabovarsling	B	2 –
Kart, situasjonsplan	C	–
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	3 –
Kontrollplaner	E	–
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	–
Kontrollerklæringer	G	–
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	4 –
Andre vedlegg	I	–

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl § 93 b

Nødvendig godkjenningsområde i forhold til tiltaket (iht Godkjenningskatalogen)	SØK
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F-
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F-

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)	Tiltakshaver
Foretak: Advokat Alf-Erik Jentoft MNA	Navn: AS Natlandsvei 21/23
Adresse: Postboks 314 Sentrum	Adresse: Nattlandsveien 21 og 23
Postnr, poststed: 5804 Bergen	Postnr, poststed: 5093 Bergen
Organisasjonsnr: 963 102 631 Telefon: 55 30 04 60	Organisasjonsnr: 930 108 731 Telefon (dagtid): 55 20 72 05
Kontaktperson: Samme	☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
Dato: 16/8-2002 Underskrift: ALF-ERIK JENTOFT ADVOKAT	Dato: 19/8-02 Underskrift: Dagfinn Dale
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver: DAGFINN DALE

Kommunens godkjenning av ansvarlig søker

Kommunens navn (stempel)

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Byggesaksavd.

Dato 21/11-02 Underskrift: Lise Rein

ADVOKAT
ALF-ERIK JENTOFT
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
25.OKT 02*00208786
ADVOKAT ALF-ERIK JENTOFT
ADV. FULLMEKTIG ERIK MYKING
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Bergen kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
5017 BERGEN

Bergen, 23. oktober 2002

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
25.OKT 02*00211079
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Deres referanse:
200208786 – for Anne Brith Pedersen.

Vår referanse:
Adv.flm. Erik Myking

GNR. 160, BNR. 458 og 459 I BERGEN KOMMUNE, NATTLANDSVEIEN 21/23 - SØKNAD OM BRUKSENDRING – TILLEGGSOPPLYSNINGER – SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FORETAK

Det vises til rammesøknad datert 16. august d.å., samt kommunens retur av søknad i brev datert 8. oktober d.å.

I telefonsamtale med saksbehandler, Anne Brith Pedersen, fremkom det som den beste løsningen at søknaden sendes til kommunen for videre behandling, dog tilført ytterligere opplysninger med vedlegg, samt "søknad om lokal godkjenning av foretak". Videre var det enighet om at nytt nabovarsel vil være unødvendig all den tid det ikke er mottatt bemerkninger til det utsendt nabovarselet. Herunder må bemerkes at de tilleggsopplysningene som fremkommer under, ikke ville vært egnet til å gi et annet resultat av nabovarselet.

Rammesøknad, trinn 1.
Som tidligere opplyst, gjelder søknaden bruksendring fra næringslokaler til boliger. Jeg **vedlegger** tegninger over kjellerplan (vedlegg 1) og 1. etasje (vedlegg 2). Videre er **vedlagt** tegninger over fasade øst (vedlegg 3), fasade vest (vedlegg 4) og fasade sør (vedlegg 5).

Som det fremgår av tegning over *kjellerplan*, består denne i dag av 4 tidligere næringslokaler mot vest samt fellesarealer mot øst. De 4 næringslokalene mot vest er planlagt ombygget til i alt 3 leiligheter, slik anvist på tegningen. Fellesarealene benyttes i dag til boder m.m. for eksisterende boliger, men gir også rom til boder for de planlagte, nye leilighetene.

I 1. etasje har eksisterende næringslokale (som vender ut mot Nattlandsveien) de senere år vært benyttet til kontorlokale. Dette lokalet ønskes ombygget til 1 stk. 3-roms leilighet, hvilket krever kun begrensete bygningsmessig inngrep, idet planløsningen kan tyde på at det opprinnelig har vært bolig der.

De planlagte boenheter er også avmerket på fasadetegningene. Samtlige av de omtalte lokalene står i dag tomme, idet de har vist seg vanskelig å leie ut til næringsformål.

Trinn 2.
Straks rammetillatelse foreligger, vil tiltakshaver starte arbeidet med å knytte til seg utbygger for gjennomføring av ombyggingen. I samarbeid med utbygger vil det bli utarbeidet forslag til endring av fasader, innvendig planløsning m.m.

ADVOKAT - M.N.A.
ALF-ERIK JENTOFT

Tiltakshaver forutsetter at fasadeendringen mot øst (1. etg. – mot Nattlandsveien) vil bli utført slik at denne blir tilsvarende som for de øvrige leilighetene i samme etasje. Jeg **vedlegger** utskrift av bilder av fasade øst (vedlegg 6 og 7), hvor det fremgår at det i dag kun er ett lokale med "butikkvinduer".

For kjelleretasjens vedkommende, forutsetter tiltakshaver at fasaden tilpasses den øvrige fasade i størst mulig grad (se utskrift av bilde, vedlegg 8).

Det anmodes med dette om at rammesøknaden prioriteres og at undertegnede gis tilbakemelding snarest dersom byggesaksavdelingen har behov for ytterligere opplysninger eller dokumentasjon.

Jeg vedlegger søknad om lokal godkjenning av foretak.

Med vennlig hilsen

Alf-Erik Jentoft

Vedlegg.

02102172.aj1

MET

Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner.

Søknad om igangsettingstillatelse

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

Stempel BERGEN KOMMUNE Byutvikling Ark.nr. Dok.nr. 17.JAN03*00300745 Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

☐ **Tilleggsdokumentasjon til søknaden om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til bygningsmyndigheten i: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)

BERGEN

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Ark.nr. Dok.nr. 17JAN03*00211079 Byggesaksavdelingen

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 160 | Bnr 458 | Festenr 0 | Seksjonsnr 0

Adresse NATTLANDSVEIEN 21

☒ Hele tiltaket ☐ Deler av tiltaket – beskriv

Rammetillatelse

Søknadsdato 25.10.02 | Vedtaksdato 19.11.02 | Saksnr 200211079/3

Prosjektering

Er prosjekteringen fullført iht oppgave over prosjekteringsansvar?

☒ Ja ☐ Nei

Dersom nei, beskriv hva som gjenstår og kompenserende tiltak

Evt vedlegg nr

Ansvar

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

Kontroll

	Vedlegg nr
Kontroll av prosjekteringen. Dokumentasjon av at kontroll er gjennomført.	G-1
Kontrollplan for utførelsen.	

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

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

Koordinator for **gjennomføringen** (jf bhf § 7) – navn

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

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

Tilleggsdokumentasjon til Arbeidstilsynet

		Vedlegg nr
Dokumentasjon av at krav gitt av Arbeidstilsynet ved rammetillatelsen er oppfylt.		
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19 (jf best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)		
Uttalelse fra Arbeidsmiljø-utvalg (AMU)/ verneombud	☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)	
	☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)	
	☐ Ingen merknader til planene	
Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato / Navn / Underskrift	

Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg ☒ Endring ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving	☐ Annet, beskriv	
Fundamentering	☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Bankett/såle	☐ Annet, beskriv	

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

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)

		til søknad	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
SAK § 15	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende foretak, evt samordner.	F-1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen.	F-2	
	Oppgave over samordning og utførelse.	F-3	
	Kontroll av prosjekteringen.	G-3	
	Kontrollplan for utførelsen.	G-4	
	Uttalelse/ samtykke fra annen myndighet – spesifiser		
	Andre vedlegg – spesifiser		
	Tegninger dersom endringer siden rammetillatelsen.		
	Dokumentasjon dersom endrede prosjekteringsforutsetninger.		
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19.		

Underskrift

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn AS NATLANDSVEI 21/23	Foretak AAR RUNE URHE
Adresse NATTLANDSVEIEN 21 OG 23	Adresse BJØLLEBOTH 95
Postnr 5093 Poststed BERGEN	Postnr 5224 Poststed NESTTUN
Telefon (dagtid) 55 20 72 05	Organisasjonsnr 966916710
Evt organisasjonsnr 930 108 731	Telefon 91364596 Kontaktperson RUNE URHE
☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off virksomhet	Dato 14.01.03 Underskrift
Dato 16/1-03 Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver RUNE URNE

A&R

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. HESK
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt 04. FEB. 2003
Saksnr. 200211079
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Bergen kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 7700
5020 BERGEN

Bergen 30.01.2002

Vedr.: Rammetillatelse Nattlandsveien 21 og 23.
Sak nr. 200211079/3 LIRE og saksnr. for 23?

Viser til tlf. samtale m/ saksbehandler Skibenes den 30.01.03.

Vedlagt følger

* Tegninger som viser boder for leil. 1 til 4.
* Brev fra tidligere ansvarshavende, adv. Alf-Erik Jentoft.

Nye vinduer mot Nattlandsveien vil få tilfredstillende lydkrav. Alle fuger vil bli forskriftsmessig tettet som vil gi den nødvendige støyreduksjon.

Med vennlig hilsen

.....
siv.ark. Rune Urne

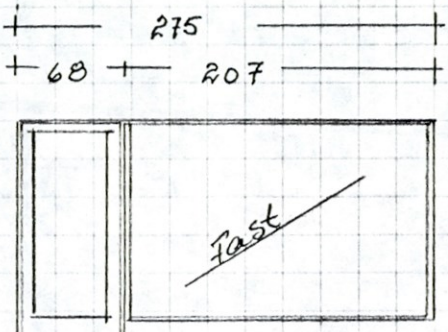
kopi

Tore Andre Frugård

A&R Rune Urne
Postboks 136 Nesttun
5852 Bergen
Fnr 966916710

Nattlandsv. 21-23.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
SAK NR. 823121
16 DEC. 82



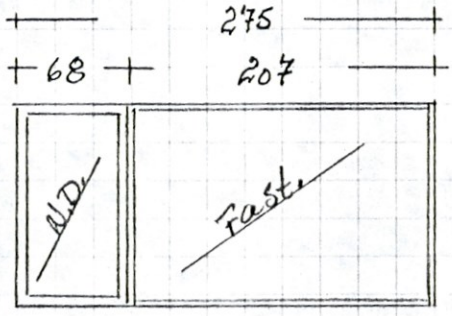
127

215

D 10 stk.

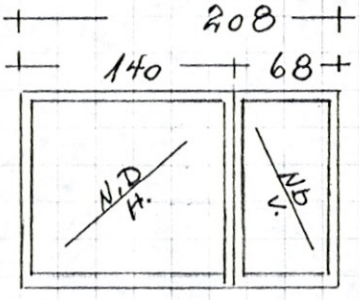
vegg 31cm.

Terskel 17cm.



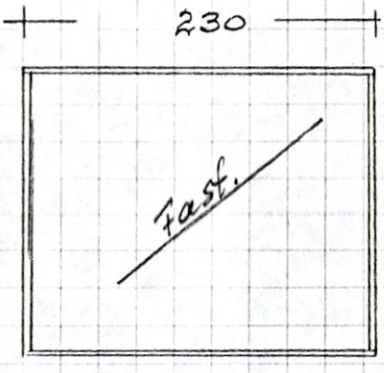
E 2 stk.

127



F. 11 stk.

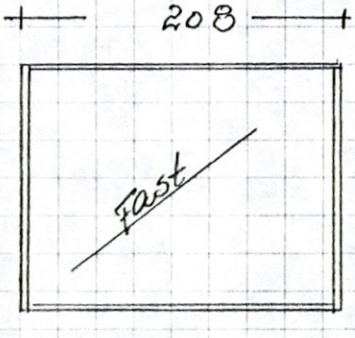
127



G. 2 stk

195

— · — 35cm



H 8 stk.

165

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 JAN. 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Johs. Rasmussen a.s
Boks 33, 5049 Nyborg i Arna
Telefon 18 15 88

27-10-82
O. Reigstad

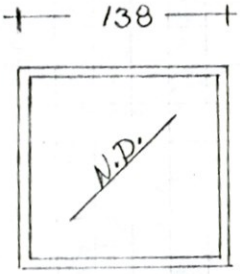
HERR SIGURD STRÖMMEN, NATLANDSV. 23, 5030 LANDÅS.
TELEF. ARB. 230915
--- PRIV. 298789

A 11 STK.

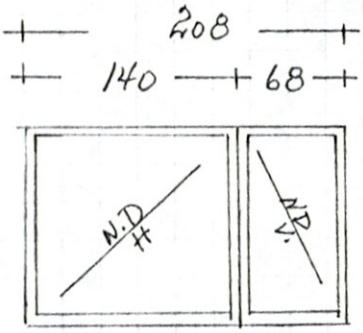


MATT GLASS

VEGG 29.5 cm.



B 37 STK.



C 5 STK.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S. NR. 823121 16 DEC. 82

29-4-82.
13-10-82.
O. Reigstad.

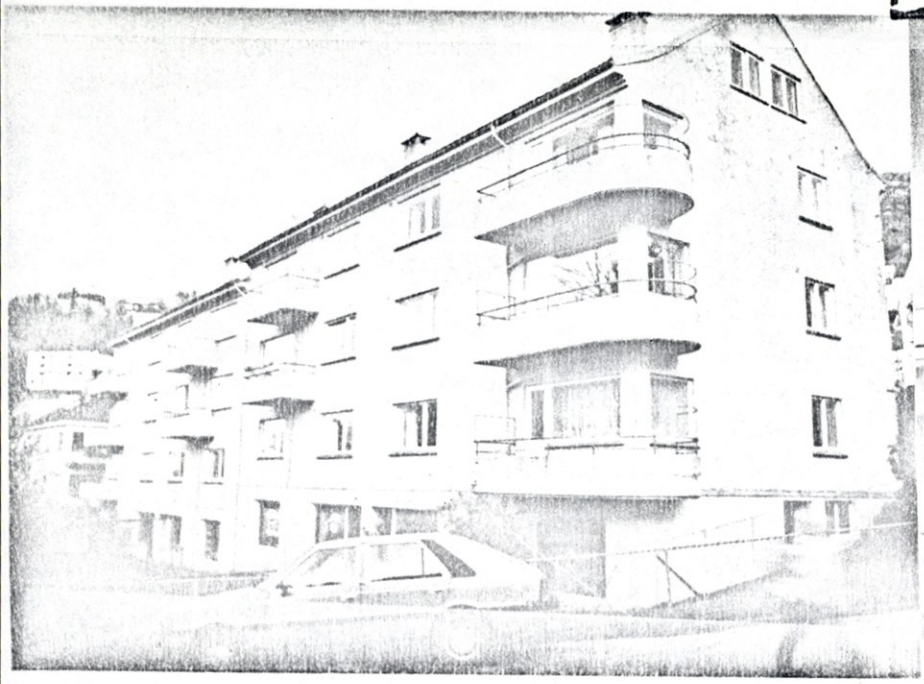
NOR-DAN TOVEISSVINGENDE VINDU MED TOLAG ISOLERGLASS OG MED UTVENDIG KOBLET RAMME MED ENKELT GLASS.

Johs. Rasmussen a.s
Boks 38, 8870 Hyborg i Ås
Telefon 18 18 88

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 JAN. 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Natlandsv. 21-23.

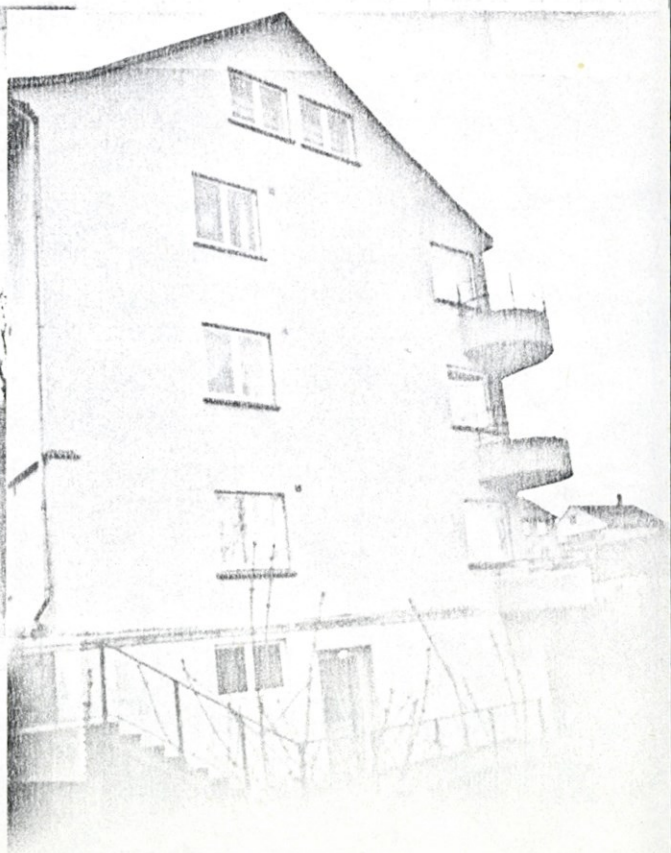
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR. 823121 16 DEC. 82





BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR. 823121 16 DEC. 82





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

Johs. Rasmussen A/S
Boks 30
5090 Nyborg i Åsane.

Bergen, den 10 JAN. 1983

ARKIV nr. 503.1
S.nr. 823121
br.

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Natlandsvn. 21-31, Landås				

Byggherre	Adresse	Telefon
A/S Natlandsvn. 21 og 31	v/Sigurd Strømmen, Natlandsvn. 21 (23)	

Søker/byggmelder	Adresse	Telefon
Johs. Rasmussen	Boks 30, 5090 Nyborg i Åsane	18 18 88

Ansvarshavende	Adresse	Telefon
samme	samme	samme

Bygningens art:

☐ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☒ Rekkehus ☐ Forretningsbygg
☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv).....

Søknaden om byggetillatelse
er datert 15/ 12-82
mottatt 16/ 12-82

Arbeidets art:

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☒ Endring ☒ Annet (beskriv): Vindusendring.

I medhold av fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Nye vinduer møteres i samsvar med søknad og vedlagte tegninger med fotos.
2. Punkt 1 - 4 i gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.
3. Anmelderen godkjennes som ansvarshavende. Jfr. § 98 i bygningsloven.

for byggesaksjef

B. Rustad
saksbehandler

Gjenpart til:

☒ byggherren ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☐ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ..... ☐ .....

Forøvrig gjelder Alminnelige bestemmelser, se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.

2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 05 må varsles før arbeidet igangsettes.

3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvising av ledninger i grunnen.

4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
   a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
   b. for forskalingskontroll,
   c. før støp av armerte betongkonstruksjoner,
   d. før innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
   e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg.
   f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.
   Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.

5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.

6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.

7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.

8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.

9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.

10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.
    Adkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet.
    Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.

11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.

12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.

13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.

14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.

15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.

16. a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
    b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
    c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

Arkitekt Trygve Knutsen.
Vågsalmenningen 28.
H e r.

Jnr. 361/58.
FCM/ET.

Ad: Natlandsveien nr. 21 og 23.

Deres byggeanmeldelse av 3/3-1958 har under 16/6-1958 vært forelagt bygningsrådet.

För anmeldelsen kan approberes må

vedlagte utkast til deklarasjon

være returnert hertil i undertegnet stand, sammen med tinglysingsgebyr kr. 6.-, idet rådet bl.a. stillet slikt vilkår for godkjenning:

"..........
1. At der avgis tinglyst erklæring etter bglvs. § 8.
.........."

Bergen, den 2. juli 1958.

F.Chr. Mohn.
bem.

Arkitekt Trygve Knutsen.
Vågsalmenningen 28.
H e r.

Jnr. 361/58.
FCM/ET.

Ad: Natlandsveien nr. 21 og 23.

Etter å ha mottatt den i skriv av 2/7-1958 forlangte deklarasjon approberes herved Deres byggeanmeldelse av 3/3-1958 på de av bygningsrådet umder 16/6-1958 stilte vilkår.

Bygningsrådets vedtak har slik ordlyd:

" Bygningsrådet meddeler i medhold av bglvs. § 8 med vedtekt dispensasjon fra bgfskr. kap. 19 § 2 for åpning i brannvegg og godkjenner anmeldelsen på vilkår av:

1. At der avgis tinglyst erklæring etter bglvs § 8.
2. At åpningen lukkes med selvlukkende branndør -30. "

Bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Bygningsinspektøren må varsles før arbeidet settes i gang.

Bergen, den 13. juli 1961.

Johs. Nysæther.
kst.

F. Chr. Mohn.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i BERGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR. 823121 16 DEC. 82
Tegn. in triplo

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Natlandsvn. 21 - 23, 5030 Landås.				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
A/s Natlandsvei 21 og 23		

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) Utskifting av vinduer og dører.

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):
Skisse over nye vinduer og dører.

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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).

Sted Bergen den 15/12 19 82

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
A/s Natlandsvei 21 og 23 Sigurd Strømmen		

Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Johs. Rasmussen A/S Johs. Rasmussen a.s Boks 30, 5090 Nyborg i Åsane Telefon 18 18 88 O. Reigstad	Boks 30, 5090 Nyborg	18 18 88

Nr 5102 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-81
K-blankett 51.02

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Skriv ikke her

BI. §§ 22-23 **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert

BI. §§ 62-64 Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

BI. §§ 70-77 F. kap. 26 **Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

F.kap. 55 Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

BI. § 66 **Atkomst**

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

☐ Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei

BI. § 65 **Vann**

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg ☐ annen måte

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning

BI. § 66.2 **Kloakk**

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

F.kap. 55 **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering

☐ bygningsdelers branntekniske klasse

☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning

☐ Brannventilasjon

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

F.kap. 46:2 47, 49 Bl. § 106 **Særskilt søknad innsendes for**

☐ heisanlegg ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg

F.kap. 14:11 14:14 **Krav til søknadstegninger:**

Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m. v. etter kap. 49.

Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

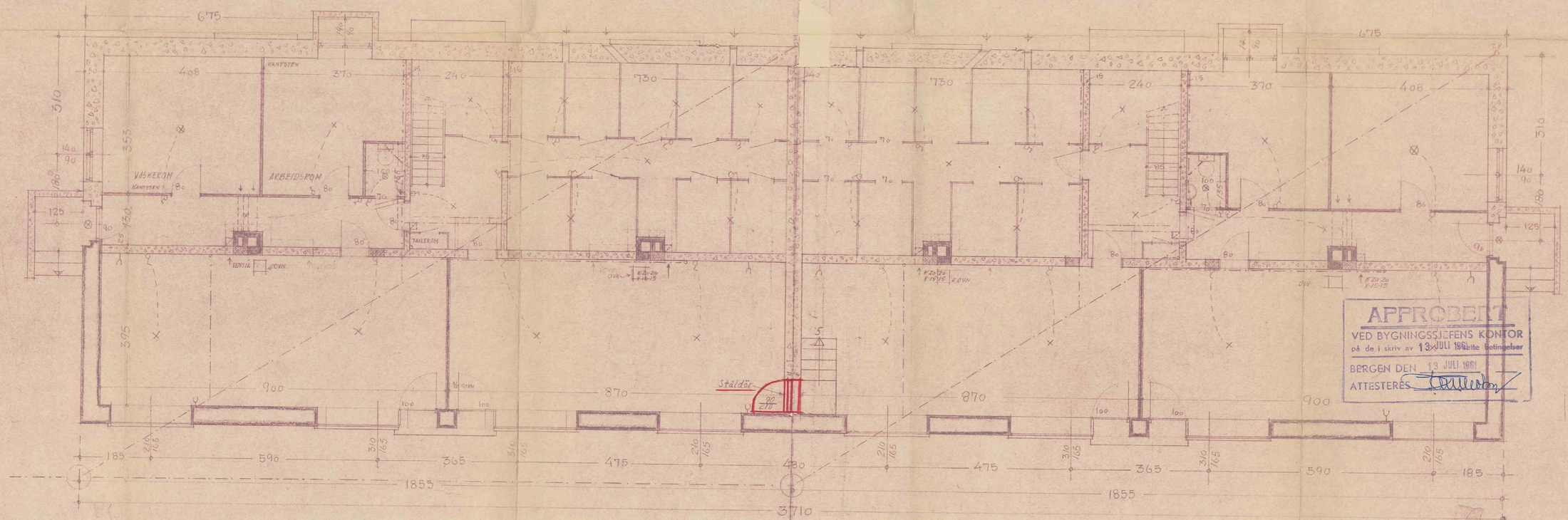
Tilleggsopplysninger:

Utskifting av vinduer og altandører.

Vedlagt foto av husets nåværende fasader og skisse av nye vinduer og dører.

NATLANDSVEIEN NR. 21 OG 23.

KJELLERPLAN. M = 1:50.



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 13. JULI 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 13 JULI 1961
ATTESTERES

MOTTATT
1. AUG 1958
BYGNINGSINSPEKT.

GODKJENT
- 6 MAR. 1958
BYGNINGSSJEFEN

Revidert 6-9-57. N.

ARKITEKT TRYGVE ØVIL

MOTTATT
12. MRS. 1958
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 6. MRS. 1958
BYGNINGSSJEFEN

Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i 3 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningen skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som byggingen skrider fram.

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 361
1958

Til
Bygningssjefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelser og vedlagte tegninger på

eiendom nr. 21 og 23 Natlandsveien

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

Plan av kjeller i M. 1:50

Det attesteres at at følgende naboer er varslet h. t. bglv. § 132, 3:

Tegn. in triplo

Bergen den 3. mars 1958.

Byggherre.
Natlandsveien 21-23 A/S.
J. Kielsen

Anmelder.
J. Kielsen

Ansvarshavende.

Beskrivelse:

I kjelleren i begge bygg er Duus vaskeribedrift, da forbindelsen mellem de to avdelinger er temmelig tungvint, tillater man sig å søke om få anbringe dør (mrk. med rødt)i fellesgavlen mellem de to bygninger. Døren blir branndør 30 og sevlukkende.

Ark.

3000 957 HJR

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. Natlandsveien 21

at det av herr Leif Ramholt v/ fa. Wisbech A/S

under 5/12. 1950 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

innredning av 2 rom til vaskeri og ekspedisjon med montering av 8 stk. aut. vaskemaskiner.

Bygningssjefen i Bergen den 16. oktober 1951.

Gebyr til bykassen kr. 20.00
betalt

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

.....

2000. 3-51. J.D.B A.s

NATLANDSVEIEN

Bergens kommune
J. nr. 109 1951

MOTTATT
10 DEC. 1950
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
-5 DEC 1950
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1494 1950

Nr. 23

4"
VASKEROM
BOD
BOD
W.C.
+71,79
c= +71,79
+71,79
TAVLE
BODER
SVIK
V.V.-BEREDER 1500 l.
MÅLER
GRØSKJELE 1-GB-7
HYLLE
HYLLE
REKVISITA
2
1-2 ombygget
EKSPEDISJON
VASKERI
BORD
INNGANG
4"
2½"
2"
8 7 6 5 4 3 2 1
VASKEMASKINER
1¼" inv. kobber
4"
SENTRIFUGER
BORD
STOLER
4"

Varmtvann: — · —
Koldtvann : — — —
Avløp : ———

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 9 FEB 1951 satte betingelser
BERGEN DEN 9 FEB 1951 19
ATTESTERES

WISBECH

NATLANDSVEIEN 21
AUTOMAT-VASKERI
Herr Leif Ramhol
BERGEN, DEN 2. NOV. 1950.

M = 1:50

Rettet:

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Natlandsvåien 21

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 5. juni 1947 fra hr E. Svensson v/ arkitekt T. Knutsen approberte byggeforetagende:

En 3-etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1 gass-	komf.	2	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.	1 kamin	–	2	–	5te „	–	–
2den „		–	2 kaminer		6te „	–	–
3dje „		–	2 —"—		Dessuten	5 stk. komb. bad og w. c.	
						1 " w. c.	

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

Jfr. tinglest deklarasjon.

Bergen den 19 1950.

J. A.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 22. juli 1947

Johs. Nysæther

bygningssjef.

22/7. sv. E. Svensson (1).

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Natlandsveien 23.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 5. juni 1947 fra hr. E. Svensson v/ arkitekt T. Knutsen approberte byggeforetagende:

En 3-etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1 gass	komf.	2	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.		–	2 kaminer		5te „	–	–
2den „		–	2 —"—		6te „	–	–
3dje „		–	2 —"—		Dessuten	6 stk. komb. bad og w. c.	
Loft,	1 gasskomf.					1 " w.c.	

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

Bergen den 19. juli 1950

Johs. Nysæther
bygningsinspektør.

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

Bergen den 22. juli 1950

Johs. Nysæther
bygningssjef.

(s)

22/7 50 S. E. Svensson

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

MOTTATT
15 DEC. 1950
BYGNINGSINSPEKT

Bergens kjøpstads
J. nr. 409
1951

MOTTATT
-5 DEC. 1950
BYGNINGSSJEFEN

Byggeanmeldelse.

16747

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1444
1950

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i to eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningen tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som arbeidet skrider fram.

4/9-57 ferdig N 14

Til
Bygningsinspektøren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom nr. 21 Natlandsveien

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

1 tegning in duplo og brev av 5/12-50

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Tegn. in duplo

Bergen den 5 desember 1950

Byggherre. Anmelder. Ansvarshavende.

Beskrivelse:

Monteringa av 8 stk. "Bendix" automatiske vaskemaskiner, 1 stk. varmtvannsbereder 1500 liter og gassfyrt kjele Ideal nr. 1-GB-7 til oppvarming av vannet, alt ifölge vedlagte tegninger.

20.-

2000. 4-48. J.D.B.A.s

1774/50.

Sendes herr bygningsinspektøren til uttalelse. Saken bes returnert om herr brannsjefen hvis uttalelse en også ber om.

Bygningssjefen i Bergen den 8. desember 1950.

Tom Doran.

Ant. Andreassen.

Sendes herr bygningssjefen under henvisning til telefonkonferanse med herr Andreassen.

Bergen den 16. desember 1950

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Joh. Myrthen

1774/50.

Sendes herr brannsjefen til uttalelse.

Anmeldelsen bes tilbakesendt om helserådet hvis uttalelse også utbes.

Bygningssjefen i Bergen den 30. desember 1950.

BERGEN 4/1 51 BRANNVESEN

Tom Doran.

Ant. Andreassen.

Vedr.: Nattlandsveien 21. Automatisk vaskeri.

Sendes Bergen helseråd.

Brannvesenet kan for sitt vedkommende gå med på anmeldelsen på følgende vilkår:

1. Da det her gjelder et vaskeri hvor brannmulighetene er små, kan brannvesenet gå med på at vegger i fyrrom for gasskjelen utföres av ubrennbare plater klasse C.5.

2. Brannvesenet mener at de 2 lokalene "Ekspedisjon" og "Vaskeri" bör ombyttes, idet skorsteinen til det i anmeldelsen foreslåtte ekspedisjonslokale allerede på forhånd er belastet med avtrekk fra en vaskekomfyr og 3 ildsteder, mens den annen skorstein kun er belastet med 3 ildsteder.

3. Brannvesenet forbeholder seg rett til å kreve de forandringer som måtte ansees nödvendige dersom tilknytningen av gasskjel til röykpipe viser seg uheldig.

4. Feiervesenet fraskriver seg ansvaret for eventuelle sotskader som følge av feining av pipen.

Bergen Brannvesen, den 15. januar 1951.

/ Ziegler

Jnr. 109/51. Natlandsveien 21.

Sendes herr bygningssjefen i Bergen.
Saken ble behandlet i helserådets möte den 30. f.m..
Utskrift av möteboken.
Sak nr. 67/51.

Byggeanmeldelse, Natlandsveien 21, på vaskeri med selvbetjening. Avdelingsingeniör Alvær uttaler:
"Vaskeriet blir som nåværende vaskeri i Sandviksveien 87c og skal drives av samme mann.
Vaskeriet i Sandviksvei 87c må jeg for mitt vedkommende gi den aller beste anbefaling. Det utvikles nesten ikke damp ved de der brukte maskiner, og rommene er derfor meget behagelige å oppholde seg i. Der er heller ikke stöy av betydning."

Enstemmig vedtak:

Helserådet anbefaler byggeandragendet innvilget. Planer for ventilasjonen må innsendes og godkjennes av helserådet.
Utskriftens riktighet bekreftes:

BERGENS HELSERÅD den 2. februar 1951.

helserådets ordförer.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i
_____ distrikt under henvisning til vedlagte skriv
av d. d. til anmelderen.

Bygningssjefen i Bergen, den 9 FEB. 1951

Sendes helserådet på foranleding av skriv av setpbr. 1954 som vedlegges.

Såvidt en kan se er de kravene som ble satt til bygge - arbeidet etterkommet.

Bergen, den 28. 9. 1954

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Jnr. 109/51. Natlandsveien 21.

Sendes Bergen bygningsråd.
Saken ble behandlet i helserådets möte 14. desember 1954.
Utskrift av möteboken.
Sak nr. 592/54.

Klage over stöy fra vaskeri, Natlandsveien 21.

Natlandsveien 21 er et bolighus hvor det er gitt tillatelse til også å installere en vaskeribedrift i kjelleren. Byggeanmeldelsen for vaskeriet ble behandlet i helserådets möte 30/1 1951.

Det foreligger gjentatte klager fra den ene av aksjonærene, som har leilighet over vaskeriet, over sjenerende stöy fra vaskeriet.

Da helserådets avdelingsingeniör ikke har hatt anledning til å foreta nöyaktige lydmålinger, ble sivilingeniör Lennert fra Oslo anmodet om å foreta en lydmåling. Av ingeniör Lennerts rapport av 10/2 1953 fremgår at ingeniör Lennert ikke kunne foreta lydmåling, da instrumentet hans var ubrukbart; men han uttalte at stöyen er sjenerende.

Helserådet foretok en befaring på stedet 14/9 1954.

Leieboeren og hans hustru fremholdt at det var vanskelig å hvile middag i leiligheten. Å ligge syk i leiligheten var meget plagsomt. Det föltes en vibrasjon og summetone gjennom gulv og senger. Å sitte med studie- og skrivearbeid hjemme var som regel ikke mulig.

Helserådets medlemmer kunne ved befaringen konstatere en jevn, men ikke sterk, summetone i leiligheten. Den var enkelte steder mer sjenerende, og der föltes også en svak vibrasjon gjennom gulvet.

Arbeidet i vaskeriet foregår hele dagen. Der er en rekke vaskerimaskiner i stadig bruk.

Stadsfysikus er av den oppfatning at i beboelseshus bör det ikke forekomme stöy som sjenerer beboerne. Også mennesker som er mer ömfintlige for stöy, eller hvis arbeid krever stillhet, og ikke minst

syke mennesker, må ha krav på at bedrifter ikke utbrer stöy i deres leilighet.

Det er en stor forskjell på å höre en stöy leilighetsvis, og å ha den stadig om seg, også i ens hvilestunder.

Slik som boligmarkedet er i dag, kan en ikke si at slike leieboere får skaffe seg en annen leilighet. Det er det uhyre vanskelig å få. Heller ikke kan en si at de får selv når de leier, la være å flytte inn i et hus, der det er bedrifter. De må ta den leilighet de kan få i vår tid.

Bedrifter som vil etablere seg i bolighus må ta de forholdsregler og derav fölgende utgifter som er nödvendige for å hindre at de forstyrrer husets beboere.

Byggeforskriftenes kap. II om lydisolasjon tar nettopp sikte på å beskytte beboelsesrom mot sjenerende lyd.

Enstemmig vedtak:

Helserådet anser den stöy og vibrasjon som forplanter seg fra vaskeribedriften i kjelleretasjen i Natlandsveien 21 til den ovenfor liggende leilighet for å være sjenerende.

Helserådet henstiller til bygningsrådet å gi eieren av vaskeribedriften pålegg om å treffe de nödvendige forholdsregler for å hindre stöyen. Jfr. sunnhetsloven av 16. mai 1860, paragraf 3, og byggeforskriftenes kap. II om lydisolasjon.

Utskriftens riktighet bekreftes:

BERGEN HELSERÅD den 16. desember 1954.

Einar Öxnevad
helserådets ordförer

V

Kopi s. Bergens Gassverk.

1774/50.
FCM/RAa.

Wisbech A/S,
H e r.

ad: Natlandsveien nr. 21.

Deres anmeldelse av 5/12.1950 har vært forelagt brannvesenet og helserådet.

Brannvesenet uttaler:

"Brannvesenet kan for sitt vedkommende gå med på anmeldelsen på følgende vilkår:

1. Da det her gjelder et vaskeri hvor brannmulighetene er små, kan brannvesenet gå med på at vegger i fyrrom for gasskjelen utføres av ubrennbare plater klasse C.5.
2. Brannvesenet mener at de 2 lokalene "Ekspedisjon" og "Vaskeri" bør ombygges, idet skorsteinen til det i anmeldelsen foreslåtte ekspedisjonslokale allerede på forhånd er belastet med avtrekk fra en vaskekomfyr og 3 ildsteder, mens den annen skorstein kun er belastet mes 3 ildsteder.
3. Brannvesenet forbeholder seg rett til å kreve de forandringer som måtte ansees nødvendige dersom tilknytningen av gasskjel til røykpipe viser seg uheldig.
4. Feiervesenet fraskriver seg ansvaret for eventuelle sotskader som følge av feining av pipen."

Helserådet uttaler:

"Helserådet anbefaler byggeandragendet innvilget. Planer for ventilasjonen må innsendes og godkjennes av helserådet."

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges hvor det ikke uttrykkelig er gitt dispensasjoner.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før arbeidet påbegynnes.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet påbegynnes

Bergen den 9. februar 1951.

- NATLANDSVEIEN - NR. 21 OG 23 -
SITUASJONSKART -

MOTTATT
20 SEP. 1948
BYGNINGSSJEFEN

NATLANDSVEIEN

Arbeidsbarakk

KJELLERCOLV. Cote + 72.68
Nr 23

KJELLERCOLV. Cote + 71.77
Nr 21

Nr 19

Fortauskant

Reguleringslinje

Reguleringslinje

8" KLOAKK

OFF. KLOAKK

1:10

1:10

10.50

15.22

26.50

26.50

21.27

22.00

22.00

16.00

81 IN

91 IN

3000 x

3020 x

3040 x

3060 x

7860 y

7880 y

7900 y

7920 y

1:200

EKV. = 0.50

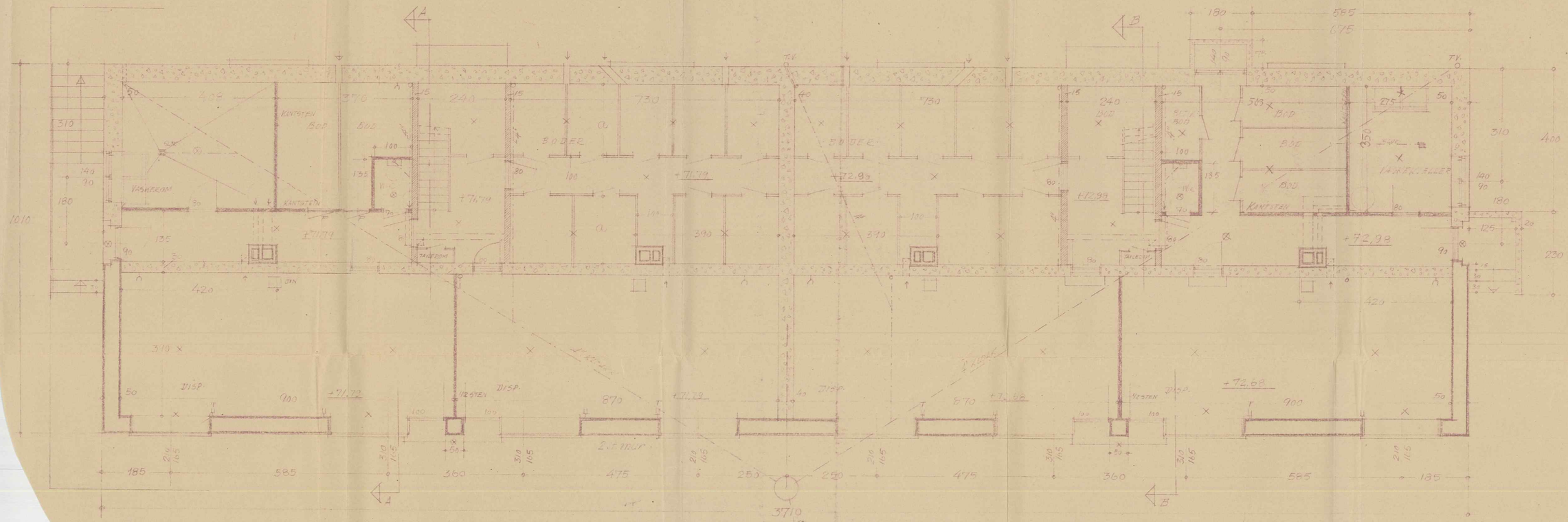
Bergen 11 mars 1948
Fridtjof Knudsen
for Oppm gjeters kontor

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24/10 - 49 satte betingelser
BERGEN DEN 24. okt. 1949
ATTESTERES

NATLANDSVEIEN · NR. 21 OG 23 ·

KJELLERPLAN · M = 1:50 ·

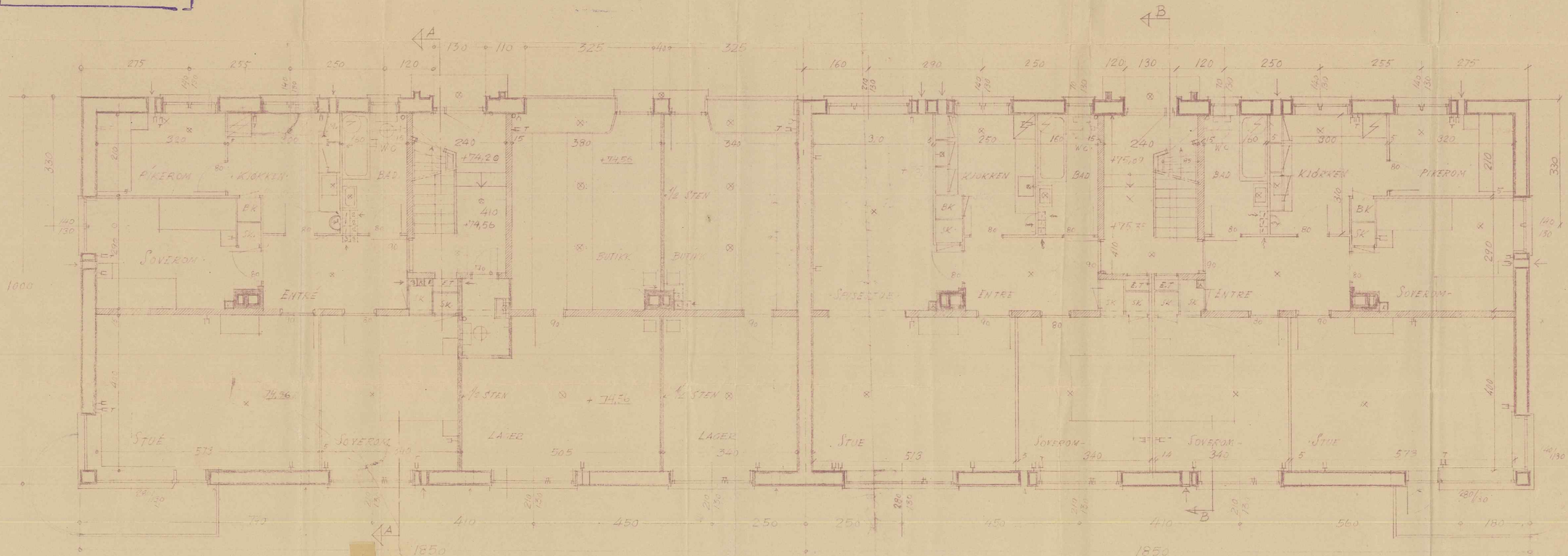
MOTTATT
30 SEP 1949
BYGNINGSINSPEKT



NATLANDSVEIEN · NR. 21 OG 23 · PLAN AV 1STE ET. M= 1:50

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24/10 1949 satte betingelser
BERGEN DEN 24 okt 1949
ATTESTERES [signature]

MOTTATT
30 SEP 1949
BYGNINGSINSPEKT



RETTET 8/9 -49 J.-

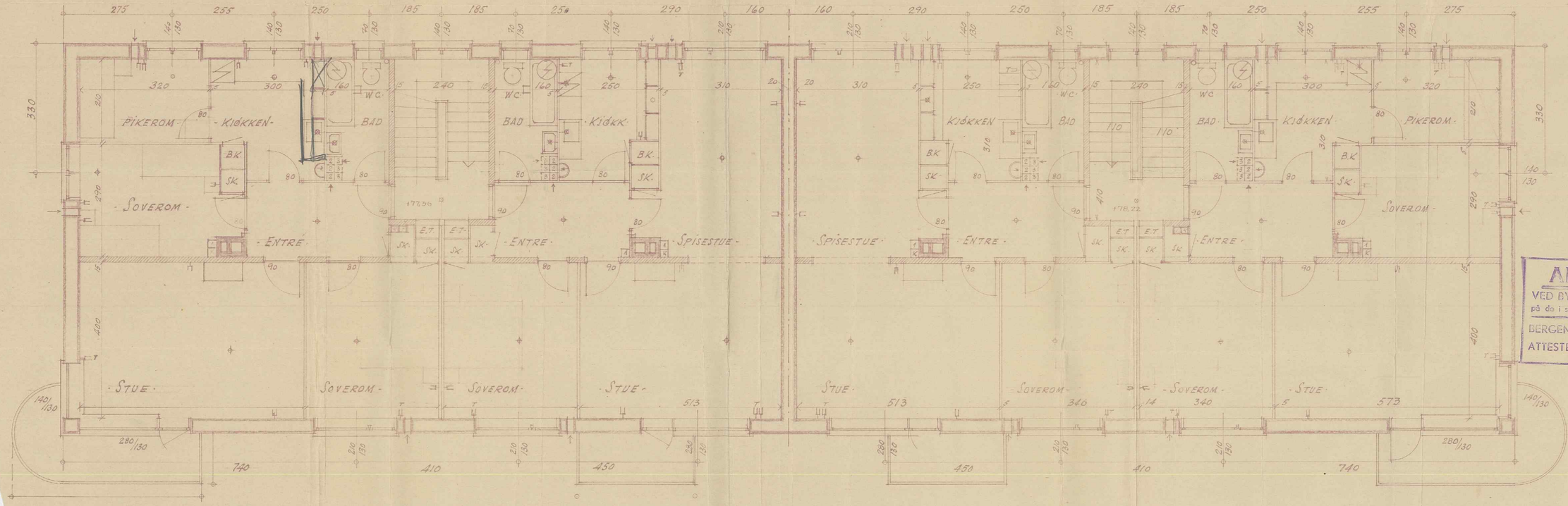
ARKITEKT TRYGVE KNUDSEN
[illegible] BERGEN

MOTTATT
21 SEP 1948
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
20 SEP. 1948
BYGNINGSSJEFEN

NATLANDSVEIEN · NR. 21 OG 23 ·

· PLAN AV 2. OG 3. ET · M 1:50 ·

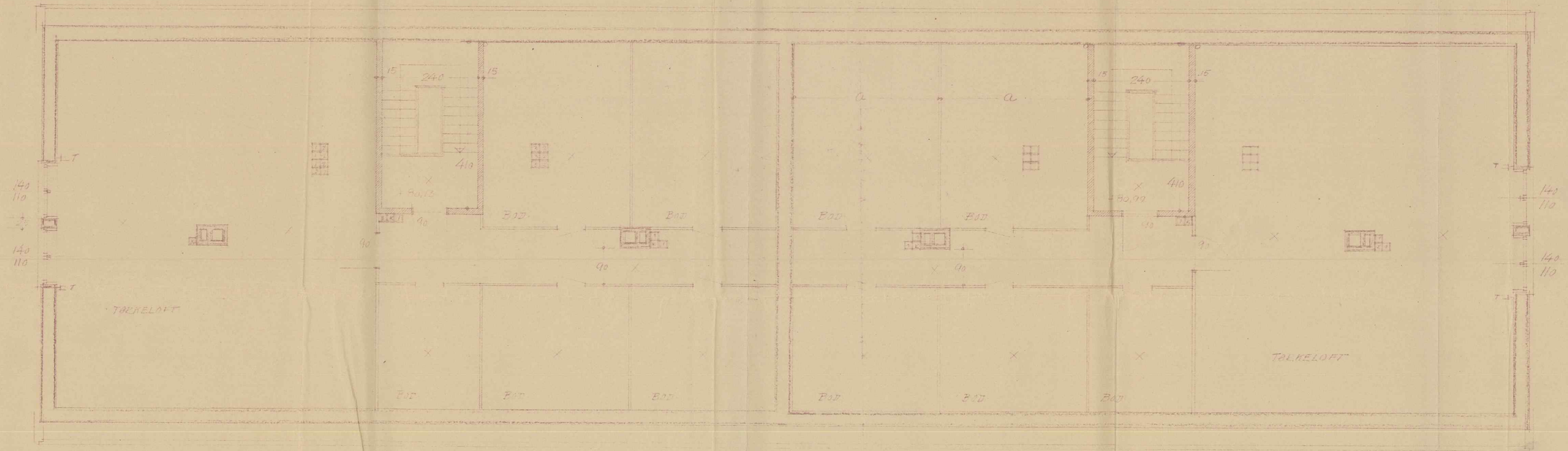


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 5/12-1947 dette innlagte
BERGEN DEN 26. april 1948.
ATTESTERES

NATLANDSVEIEN ·NR· 21· OG 23·
·PLAN·AV·LOFT· M= 1:50·

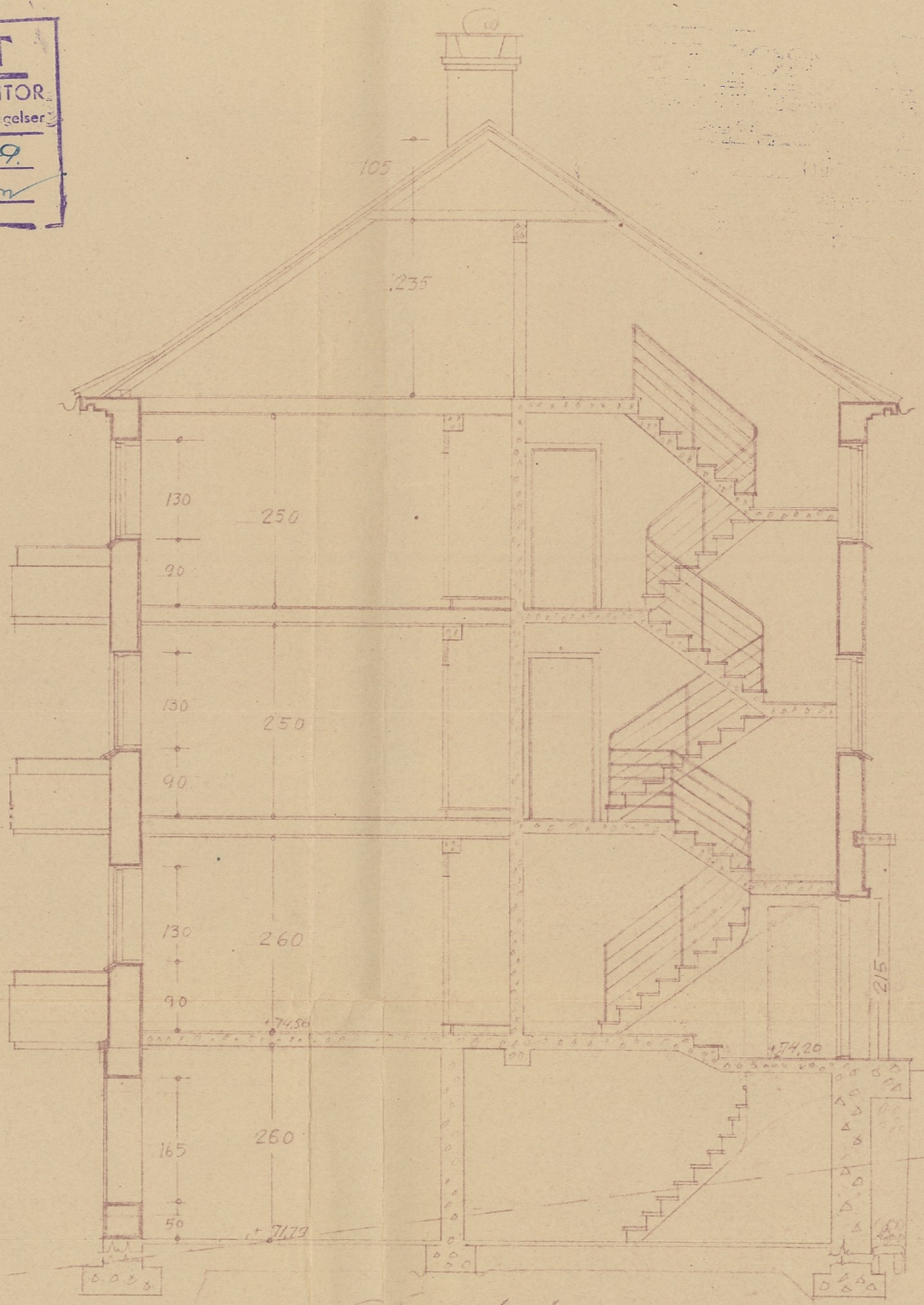
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 21/10 1949 anførte Leilighetser
BERGEN DEN 24. okt. 1949
ATTESTERES

MOTTATT
30 SEP 1949
BYGNINGSINSPEKT



APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNETS KONTOR
på dets skriv av 24/10 1949 (dato i følgelser)
BERGEN DEN 24. okt. 1949.
ATTESTERES

MOTTATT
20 SEP 1949
BYGNINGSINSPEKT



SNITT A-A

NATLANDSVEIEN NR 21 og 23.
SNITT. M= 1:50

RETTET 23/8 - 48
" 17/5 - 49

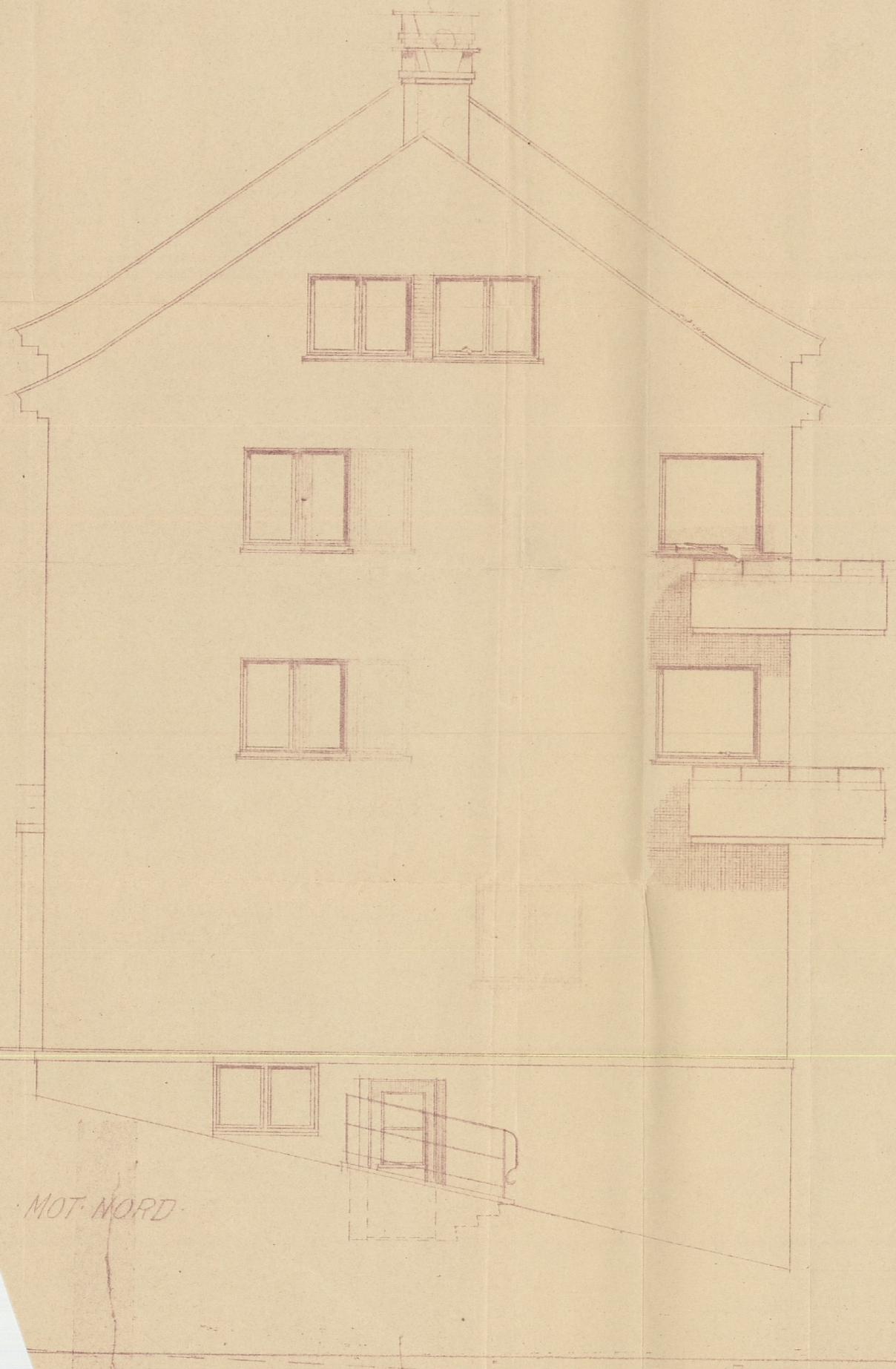
ARKITEKT TRYGVE KNUTSEN
3/6-47

MOTTATT
21 SEP 19[illegible]
[illegible]MINGSINSPEKT

MOTTATT
20 SEP. 1948
BYGNINGSSJEFEN

NATLANDSVEIEN · NR · 21 · OG 23 ·

FASADE · M = 1:50 ·



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 5/12-1947 satte betingelser
BERGEN DEN 20. april 1948
ATTESTERES [signature]

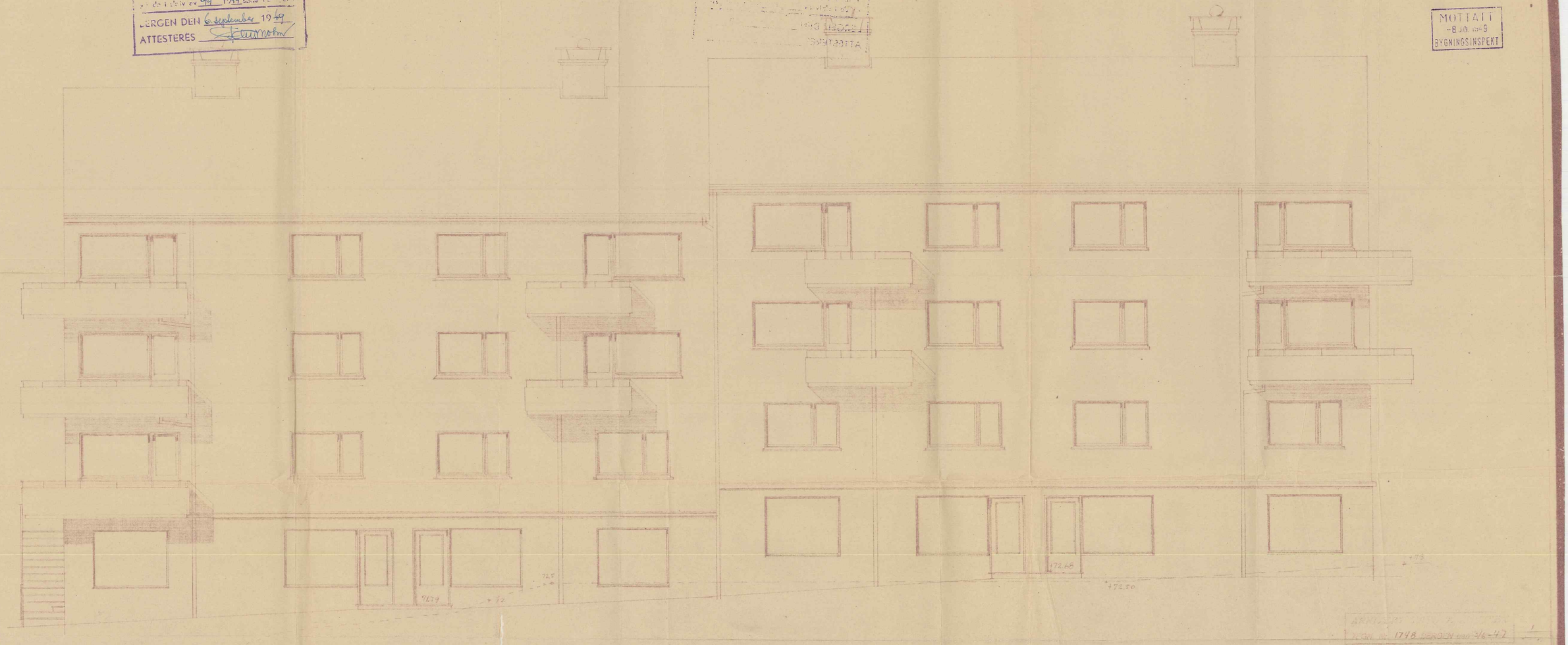
RETTET DEN 23/8-48

ARKITEKT TRYGVE KNUTSEN
TEGN. Nr. 1746 BERGEN den 2/6-47.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
i dag dato iht. av 6/9 1949 satte
BERGEN DEN 6 september 1949
ATTESTERES

NATLANDSVEIEN NR. 21 OG 23
FASADE MOT VEST M=1:50

MOTTATT
-8 JUN. 1949
BYGNINGSINSPEKT



ARKITEKT
TLF. NR. 1748 BERGEN den 3/6-42

NATLANDSVEIEN NR 21 OG 23
FASADE MOT ØST M: 1:50

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 9/9 1949 stilte betingelser
BERGEN DEN 6 september 1949
ATTESTERES

MOTTATT
– 8 SEP 1949
BYGNINGSINSPEKT



5/12-47

FK/RAa.

Herr arkitekt Trygve Knutsen,
H e r.

ad: Natlandsveien nr. 21-23.

I anledning Deres anmeldelse av 5. juni d.å. angående oppførelse av et nybygg (dobbelthus) på ovennevnte eiendom har reguleringssjefen den 4. september d.å. uttalt:

"Nevnte sak ble behandlet i reguleringsrådets møte den 3. juli d.å. hvor følgende vedtak ble fattet:

3) "Reguleringsrådet finner å kunne anbefale et dispensasjonsandragende til departementet, således at eiendommen Natlandsveien nr. 21 og 23 kan bebygges i 3 etasjer. Dette under den uttrykkelige forutsetning at kjelleretasjen kun blir innredet til vanlige utrom, og videre på betingelse av at loftet ikke innredes til beboelse. 4) Hva angår balkongenes bredde så forbeholder man seg å komme tilbake til saken når den har vært forelagt tilsynsrådet for byens utseende til uttalelse."

Tilsynsrådet for byens utseende har i møte den 19. september besluttet:

"Tilsynsrådet besluttet å godkjenne den foreliggende anmeldelse med unntak av avdekningen over inngangsdørene. Herom må konfereres med formannen."

I anledning balkongenes bredde ble anmeldelsen pånytt forelagt reguleringssjefen som den 27. sept. uttaler:

"I henhold til instruks godkjennes de anmeldte balkongers størrelse."

Brannstyret har den 22. oktober besluttet:

"I betraktning av at bygningen i sin helhet utføres av ildfaste materialer, anbefaler brannstyret anmeldelsen med følgende bemerkninger:

1. I henhold til reguleringsrådets vedtak av 3/7.47 forutsettes det at loftet ikke innredes til beboelse.
2. Ildsikkert glass må anbringes i eventuelle glassfyllinger i, over eller ved innvendige dører mot trappehus og entreer.

3. Dørene i kjelleren mot trappehuset må være selvlukkende og ildsikre av godkjent type."

Helserådet har den 4. f.m. vedtatt:

"Når alle rom ventileres forskriftsmessig, kan helserådet anbefale planen godkjent. Før utleie av butikklokalene, må disse anmeldes særskilt for kontroll av helserådet. De i kjeller oppførte disponible rom må ikke uten helserådets godkjenning tas i bruk som beboelsesrom, arbeidsrom o.l."

Bygningsinspektøren har den 14. f.m. bemerket:

"1. Bygningene blir utnyttet i 5 høyder idet der i kjellerplanen er inntegnet 4 butikk- eller verkstedsrom og 1 leilighet på hvert loft.

Byggeprojektet blir således i strid med Villaforskr. § 3.

2. Reguleringsrådet har i møte den 3. juli d.å. behandlet anmeldelsen og finner å kunne anbefale et andragende til departementet om dispensasjon fra Villaforskriftenes § 3 således at murblokken kan oppføres i 3 etasjer, men under den uttrykkelige forutsetning av at kjelleren kun blir innredet for vanlige utrom og at der ingen beboelse blir på loftet.
3. Skilleveggen mellom leilighetene må isoleres på forsvarlig måte for lyd.
4. Der må ikke tilknyttes flere enn 7 ildsteder til hver pipe.
5. På taket må anbringes snefangere.
6. Der må innsendes stabilitetsberegninger til godkjennelse.
8. Forøvrig må bglvs. forskrifter, regler etc. følges."

Vann- og kloakkvesenet har den 26. f.m. bemerket:

"Kloakkavløpet fra det projekterte bygg bør naturlig føres til offentlig kloakkum i vei gjennom "Lystanlegget" (vist på det saken medfølgende kart) og ikke som forutsatt i byggeanmeldelsen til privat felleskloakk. I henhold til byggeanmeldelsen er vannforsyningen tenkt anordnet fra offentlig vannledning i Nøtlandsveien.

Som det fremgår av kartet går den regulerte Landåsbekk over eiendommen nr. 21. Der forelå i mars 1940 en plan for regulering av bekken bl.a. på den nå aktuelle strekning. Kontoret anførte dengang bl.a.:

"Nærværende kontor har intet å bemerke til de av ing. Trumpy anførte dimensjoner for det regulerte bekkeløp på eiendommen Landåsveien 5-5a. Hvor løpet ligger i fjell, bør fortrinnsvis ikke foretas utstøpning av bunnen, men om nødvendig bare utjevning av denne.

Der foreligger ingen arbeidsbeskrivelse. I tilfelle elveløpet skal reguleres som foreslått, går man ut fra at planer for

arbeidets utførelse og dimensjonsberegning for vanger m.v. på vanlig måte forelegges kommunens statiker til uttalelse, og at arbeidet også blir utført under hans kontroll.

Nærværende kontor vil peke på at der i det punkt hvor det regulerte løp faller ut i det nåværende elveløp (ved "Lystanlegget") må tas hensyn til den økede hastighet av vannet i løpet (den del av stikkrennen som ikke er utstøpt må utføres)."

Der bør, som ved de andre eiendommene som berøres av bekken gjøres grunneieren ansvarlig for denne og for dennes tilsyn og vedlikehold på strekningen over eiendommen . Bestemmelsene må tingleses som heftelse på eiendommen."

Veisjefen har den 29. f.m. uttalt:

"Natlandsveien langs det projekterte bygg er ikke opparbeidet, men vil herfra bli foreslått opptatt på budsjettet for 1948/49.

Dersom arealet mellom bygget og Natlandsveien ikke kan utlegges til forhage av hensyn til butikkene i 1. etasje, må dette areal opparbeides som fortau for byggherrens regning og under veivesenets kontroll.

Gjerde langs offentlig vei på sydsiden av tomten må av byggherren settes på støpt kant av høyde ca. 10 cm. over regulert gatehøyde.

Reparasjon etter gravning i offentlig gate, må utføres av veivesenet for byggherrens, eventuelt rørleggerens regning.

Bortsett fra foranstående har veivesenet for sin del intet å bemerke."

I henhold hertil må anmeldelsen nektes approbasjon i foreliggende form.

Byggmaster E. Svensson kan ikke stå som ansvarshavende for murblokken. Ny ansvarshavende må oppgis.

Der må ved innsendelsen av rettede tegninger tas hensyn til de anførte bemerkninger.

Bergen den 5. desember 1947.

Tom Doran.

Gunnar Sandal.

AA/RAa.

Herr arkitekt Trygve Knudsen,
H e r.

ad: Natlandsveien nr. 21-23.

Idet en viser til det av Dem den 29. september 1948 til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet innsendte andragende om dispensasjon fra § 3 i villaforskriftene for Bergen for oppførelse av hus på ovennevnte eiendommer tillater en seg å meddele at en fra departementet har mottatt slikt skriv:

"I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 meddeles dispensasjon fra § 3 i villaforskriftene for Bergen for oppføring av hus på ovennevnte eiendommer.

Dispensasjon meddeles i samsvar med innsendt søknad og tegninger på de vilkår som er fastsatt av formannskapet i Bergen den 17. november 1948."

Formannskapets vedtak av 17. november 1948 lyder slik:

"Formannskapet anbefaler at det i anledning av et planlagt nybygg på eiendommene Natlandsveien nr. 21 og 23 meddeles dispensasjon fra § 3 i villaforskriftene for Bergen ved at bygget tillates oppført i 3 fulle etasjer på kjeller.

Det forutsettes at kjelleretasjen bare blir innredet til vanlige utrom og at loftet ikke blir innredet til beboelse."

I henhold hertil approberes Deres anmeldelse av 5. juni 1947 etter de med Deres skriv av 17. september 1948 innsendte rettede tegninger på de i skriv herfra av 5. desember 1947 stillede betingelser.

Oppmålingssjefen må stikke tomten og påvise høyder.

Intet arbeide kan igangsettes før tillatelse er gitt av materialkontoret.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet påbegynnes.

Utkast til deklarasjon som ligger ved må undertegnes av grunneieren og sendes tilbake snarest med gebyr for tinglysingen kr./9,-.

Bergen den 11. desember 1949.

Tom Duran.

Ant. Andreassen.

FCM/RAa.

Herr arkitekt Trygve Knutsen,
H e r.

ad: Natlandsveien 21-23, Endring.

Deres anmeldelse av 4. juni d.å. har vært forelagt bygningsrådet som under 15. f.m. fattet slikt vedtak:

"Den i skriv av 4. juni 1949 anmeldte endring godkjennes på betingelse av at veggenes K-verdi ikke overstiger 1,0. Eventuell glassfylling i antredør utføres med trådglass."

I henhold hertil approberes anmeldelsen.

Intet arbeid kan igangsettes før materialkontorets tillatelse er innhentet.

Før arbeidet igangsettes må bygningsinspektøren varsles.

Bergen den 6. september 1949.

Tom Doran.

F.Chr. Mohn.

FCM/RAa.

Herr arkitekt T. Knutsen,
H e r.

ad: Natlandsveien 21-23.

Deres byggeanmeldelse av 27/9.1949 har vært forelagt bygningsrådet som under 17. oktober d.å. fattet slikt vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner den med skriv av 27. september 1949 anmeldte endring på følgende vilkår:

1. Veggenes varmegjennomgangstall (K-verdi) må ikke overstige 1,0.
2. Der må installeres nokk et vaskerom i hvert hus eller installeres vaskemaskin og oppvarmete tørkerammer.
3. Eventuelle glassfyllinger i entredører utføres med trådglass.
4. Belastningene fra bakre trappehusvegger må oppfanges av konstruksjoner som godkjennes av kommunens statiker.

Bygningsrådet gjør merksam på at bjelkebærende vegger i alle 3 etasjer forutsettes utført i jernbetong."

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges hvor det ikke uttrykkelig er gitt dispensasjoner.

Intet arbeid kan igangsettes før materialkontorets tillatelse er innhentet.

Før arbeidet settes igang må bygningsinspektøren varsles

Bergen den 24. oktober 1949.

Tom Doran.

F.Chr. Mohn.

1034/50.
FCM/RAa.

Herr arkitekt Trygve Knutsen,
H e r.

ad: Natlandsveien nr. 21. butikker.

En har mottatt Deres skriv av 22/6.50 til Bergen Helsëråd oversendt til besvarelse med slik påtegning:

"Plan for innredning av brødbutikk i Natlandsveien 21/23 kan anbefales godkjent på følgende betingelser:

1. Butikk og bakrom forsynes med friskluftttilførsel og avtrekksventil til kanal over tak.
2. Der må være anledning til å varme vann i utsalget.
3. Der innredes garderobeskap for betjeningen.

Utsalget må ikke åpnes før helserådet har godkjent innredningen."

I henhold hertil godkjennes butikklokalene.på de av helserådet stilte vilkår.

Bergen den 10. juli 1950.

Johs. Nysæther.
kst.

F.Chr. Mohn.

Dessuten bemerkes:

Man søker om å sløyfe gjerde mot Natlansveien av hensyn til butikkene.

MOTTATT -9. JUN. 1947 BYGNINGSINSPEKT.

Oppm. sjefens J. nr. 488 / 1947

BYGGEANMELDELSE

(Nybygg).

BERGENS VEIVÆSEN 1215 47

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN Jnr. 851 1947 Dato 16/6 1947 Bilag nr. 2/10.

MOTTATT -6. SEP. 1947

Til Bygningsinspektøren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

BERGENS VEIVÆSEN J.Nr 1303/-47

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 3/9-47

BERGENS HELSERÅD 02186 24. X. 47

eiendom nr. Natlandsveien nr.21 og 23

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

1 situasjonsplan M = 1:200
7 bygningstegninger M = 1:50

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Bergens Kommune

Bergen den 5. juni 1947

Byggherre. A/S Svensson Bygmesterforr. E. Svensson

Anmelder. J. Hulsen

Ansvarshavende. E. Svensson ? bygmeste.

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Se vedt. åpen bebyggelse. Avstand fra nabo Minimumsavstand 6 m. fra vei 4,0 m.

§ 48, 62. Adkomstvei Offentlig vei

§ 75. Se vedt. åpen bebyggelse.

	Nr. 21	Nr. 23
Ubebygget areal minst 4 m utstrekning	m²	
~~Tidligere bebyggelse~~	m²	
	185 m² x 185 m²	
Dessuten ubebygget	m²	Prosjektert —»— 370 m²
Samlet ubebygget areal	m²	Samlet bebygget areal 370 m²

Eiendommens samlete areal 1110 m²

1000. 4-42. J.D.B. A.s

§ 132, 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet Fjell

§ 132, 1 d. Avledning av vann Tilknyttes forhåndenværende privat kloakk for Natlandsvei nr. 11,13,15,17 og 19

§ 61. Vanntilførsel fra offentlig vannledning i Natlandsveien.

Der skal redegjøres for:

1. *Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).* o.k.kjellergolv i nr.21 = +71,65, i nr.23 +72,52
2. *Ledningens fall og dimensjoner (profiler).* Blir senere anmeldt av rørlegger.
3. *Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).*

§ 79, 80, 81. Fundament, grunnmur, isolasjon Betongfundamenter,
Kjellermur av 50 cm kultbetong og delvis 50 cm hulmur.
Isoleres med Goudron under terrenglinje

§ 71, 72, 75 og 114. Se vedt. åpen bebyggelse. Bygningens høyde
11,75 m - mot vest
9,25 m - mot øst (vei)

§ 74. Etasjeantall 3 etasjer

§ 80, 83, 113. Yttervegger 1½ stens hulmur K=1.0

§ 82. Indre vegger utføres av ildsikre materialer

§ 67. Altaner, karnapper o. a. framspring 8 altaner

§ 87, 97, 98. Takkonstruksjon og tekningsmateriale
alm. sadeltak tekket med rekt. skifer

§ 73, 114. Arker, tårner o. a. oppbygg
2 arker, utføres med galv.plater utv.

§ 88. Gulvkonstruksjon
Jernbetong dekkes med isolasjon og tregolv

§ 104. Beboelsesroms høyde, areal og lysflate
lste etasje 2,6o m, kjeller, 2nen og 3dje etasje 2,5 m høyde.
Lysflaten overalt mere enn 1/1o av golvflaten.

BERGENSVEIVÆSEN
J.Nº 1303/-47

§ 104. Beboelsesrom på loft
2 leiligheter a 2 værelser, kjøkken og w.c.

§ 104. Beboelsesrom i kjeller ingen
4 rom til utleie

§ 105—108. Arbeidsrom og birom
i henhold til forskriftene

§ 109—112. Privet, W. C. og andre utrom 14 w.c.

§ 132. Bygningens anvendelse
4 leiligheter a 3 rom og pikerom etc.
4 " a 3 " "
2 " a 2 " "
8 butikker med lagerrrom

§ 132, 2. Særlige konstruksjoner
2 trapper 1.10 m bred av jernbetong

§ 89—93. Trappeanlegg

§ 94. Heiser

§ 99—103. Røkpiper 4 stk. 9" loddpipe

§ 103. Avtrekkspiper, ventilasjon cementkanaler

§ 103. Ildsteder, røkrør 8 kaminer, 22 ovner

§ 66, 69. Gatelinje, sokkel, resalit

§ 68. Utvendige trapper, lyskanaler

§ 69, 148. Innhegning
villagjerde av netting

TRYGVE KNUTSEN
ARKITEKT

MOTTATT
21. SEP 1948
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
20. SEP. 1948
BYGNINGSSJEFEN

TELEFON 13027
PRIVAT 56308

Bergen, den 17/9 1948
VÅGSALM. 28

Herr Bygningssjefen i Bergen
H e r .

Ad. Natlandsveien Nr. 21-23.

I anledning Deres skriv av 5. desember 1947 tillater jeg meg vedlagt å oversende nye tegninger, hvori de anførte bemerkninger til byggeanmeldelse av 5. juni 1947 er rettet.

Butikkene og lagerrom i kjeller vil bli særskillt anmeldt når det blir bestemt hva slags bedrifter det blir.

Da byggearbeidet aktes igangsatt snarest mulig, tør jeg imøtese approbasjon av planene så hurtig som mulig.

Ærbødigst
T. Knutsen

Sendes herr bygningsinspektøren.

Bygningssjefen i Bergen den 20. september 1948.

Tom Dorjan

Ant. Andreassen.

2 sett tegn.

Fredrik B. Falkenberg
INGENIØR M.N.I.F.
M.T.K.F.B.

MOTTATT
16 NOV 1948
BYGNINGSINSPEKT

Bergen, den 15.11.48.

Handelens og Sjøfartens hus
Telefon 10211

Bygningsinspektören,
B e r g e n .

Vedr. Natlandsveien 21 og (21 B) 23

Vedlagt sendes 2 sett tegninger nr. 1, 2 og 3, visende gulv over kjeller samt trappehus med trapper og indre bærende vegg, samt altaner utfört av betong.

Samtlige kjellervegger er utfört på forhånd.

Ærbödigst
Fredr. B. Falkenberg.

Tegn. in duplo

TRYGVE KNUTSEN
ARKITEKT

TELEFON 13027
PRIVAT 56308

Bergen, den 4/6 1949
VÅGSALM. 28

MOTTATT
-8 JUN. 1949
BYGNINGSINSPEKT

Herr bygningsinspektør Nysæther
H e r .

Ad. Natlandsveien nr. 21 og 23.

Da materialkontoret har forlangt at der skal være større beboelsesareal i forhold til butikkene, har vi måttet innrede 1 leilighet i 1 ste etasje istedenfor 2 butikker.

Jeg vedlegger 2 sett reviderte tegninger til godkjennelse.

Ærbødigst

T. Knutsen

Tegn. in duplo

Bilag.

TRYGVE KNUTSEN
ARKITEKT

MOTTATT
30. SEP 1949
BYGNINGSINSPEKT

TELEFON 13027
PRIVAT 56308

Bergen, den 27/9 1949
VÅGSALM. 28

Herr Bygningsinspektør Johs. Nysæther
H e r .

Ad. Natlandsveien nr. 21-23.

Da Den Norske Stats Husbank har nektet oss å ha så mange butikker som var projektert, er man blitt nødsaget til å innrette 2 leiligheter i 1 ste etasje i nr. 23 i likhet med den godkjente leilighet i nr. 21.

Jeg vedlegger reviderte tegninger til godkjennelse.

Tegn. in duplo

Ærbødigst
J. Knutsen

Bilag.

TRYGVE KNUTSEN
ARKITEKT

BERGENS HELSERÅD
01462 24.VI.50

TELEFON 13027
PRIVAT 56308

Bergen, den 22/6 1950
VÅGSALM. 28

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1034
1950

BERGEN KOMMUNE
Helserådet

H e r .

Ad. Innredning av butikker i Natlandsveien nr.21.

Da den ene butikken avmerket på tegning skal anvendes til filial for bakermester Ferd. Brun, tør vi imøtese Helserådets godkjennelse av planen.

Ærbødigst
J. Tellesen

Jnr. 1462/50, Natlandsveien 21/23.
AH/RV.

Tilbakesendes gjennom bygningssjefens kontor.

Plan for innredning av brödbutikk i Natlandsveien 21/23 kan anbefales godkjent på följende betingelser:

1. Butikk og bakrom forsynes med frisklufttilförsel og avtrekksventil til kanal over tak.
2. Der må være anledning til å varme vann i utsalget.
3. Der innredes garderobeskap for betjeningen.

Utsalget må ikke åpnes för helserådet har godkjent innredningen.

BERGENS HELSERÅD den 26. juni 1950.

Einar Öxnevad.

2 tegn.

H.A.H. Gangsaas.

Sendes ~~tilbake til~~ herr bygningsinspektøren i 8. distrikt under henvisning til vedlagte skriv av d. d. til anmelderen.

Bygningssjefen i Bergen, den 10 JULI 1950

Joh. Nysæther
kst.

enova

Energiattest



Adresse **Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379377**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139234588**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **458**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **248,92**

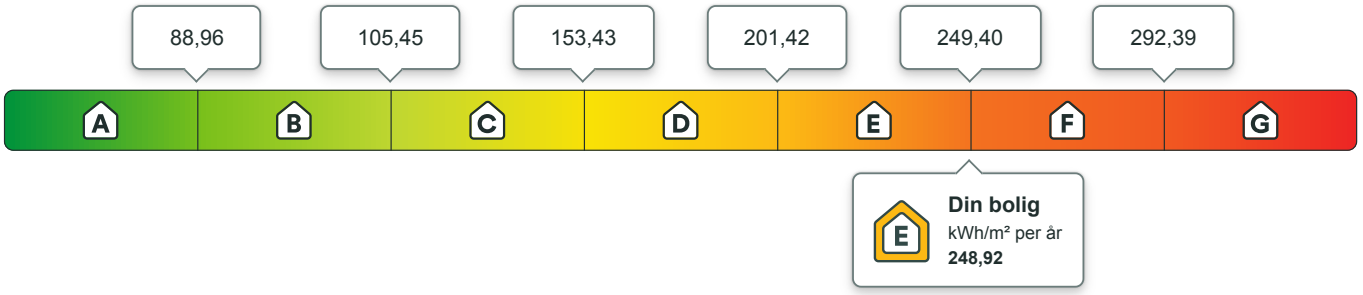
Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
16 844,08	**239,82**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

Detaljering

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

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

Nattlandsveien 21, 5093 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.