DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Elvenesvegen 42

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

Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 46, bnr. 287

Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2046 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RP2063

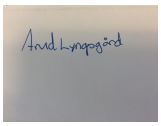
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

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 4. etasje.
Bygningen er oppført 1973 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1973.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1973. (referansenivået for bygningen).

LAGRING
Bod i underetasjen på 8,4 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder for det meste en normalt god standard med alminnelig bruksslitasje.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon.
Antatt tekket med takpapp.

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med fasadeplater og bordkledning.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Entredør:
Laminert tredør. B30/35dB. Brann og lyd-dør.

Terrassedør:
Tredør med 3-lags isolerglass.
Døren er produsert i 2021.

Terrasse på ca 10,3 m²
Dekke med terrassebord.
Rekkverk med glass i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 123 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat og fliser.

Vegger:
Malt strie, tapet og malt betong.

Himling:
Malt betong og malte plater.

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 19 mm målt i stue/kjøkken.

Tredører.
Dør til soverom tar noe i karm og bør justeres.

VÅTROM Gå til side

Bad pusset opp i 2023.
Membran arbeider er utført som egeninnsats.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap med lys, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.
Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i toalettrom mot dusjsone i bad.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malt strie på vegger.
Himling med himlingsplater.
Innredet med servant i møbel, speil og toalett.
Avtrekk i vegg.
Til-luft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeår og nyere dato.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Avtrekk i bad og toalettrom.
Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.
Fuktsensor med vannstoppsystem montert i skap under vask i kjøkken.
Ukjent alder og tilstand da det ikke er mulig å inspisere berederen.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
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

Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

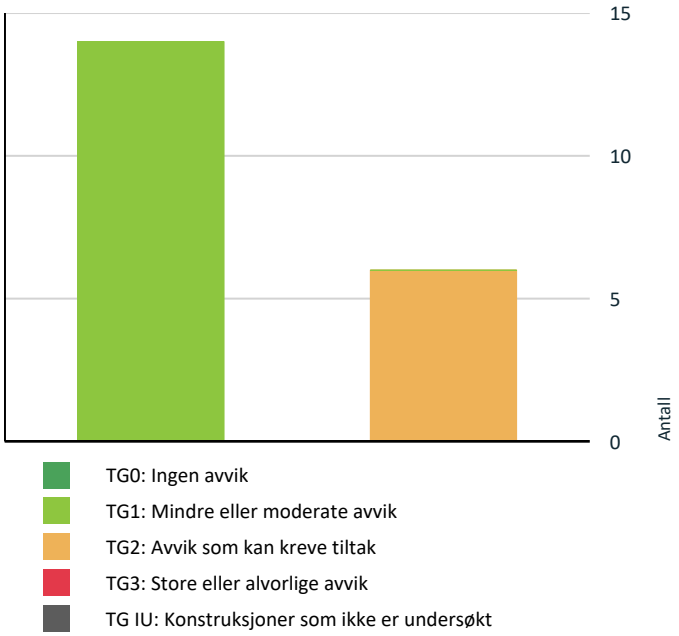
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Infoland

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.
Antatt tekket med takpapp.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med fasadeplater og bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
Laminert tredør. B30/35dB. Brann og lyd-dør.

Terrassedør:
Tredør med 3-lags isolerglass.
Døren er produsert i 2021.



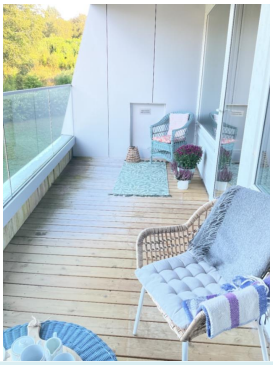


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca 10,3 m²
Dekke med terrassebord.
Rekkverk med glass i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 123 cm.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Laminat og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
Malt strie, tapet og malt betong.

Himling:
Malt betong og malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 19 mm målt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.
Dør til soverom tar noe i karm og bør justeres.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2023.
Membran arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap med lys, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørblad.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i toalettrom mot dusjsone i bad.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

• Stedvis slitasje i laminering på skapfronter, samt noe slitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokal utbedring.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

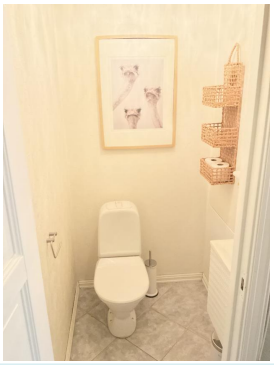
TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malt strie på vegger.
Himling med himlingsplater.
Innredet med servant i møbel, speil og toalett.
Avtrekk i vegg.
Til-luft via spalte under dørblad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår og nyere dato.

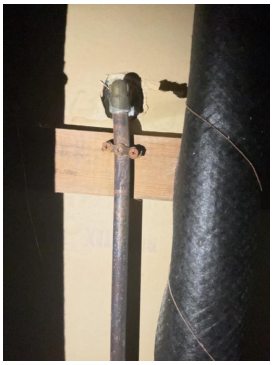
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i bad og toalettrom.
Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.
Fuktsensor med vannstoppsystem montert i skap under vask i kjøkken.
Ukjent alder og tilstand da det ikke er mulig å inspisere berederen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

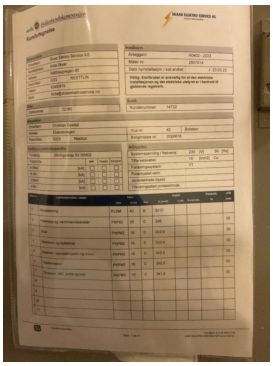
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

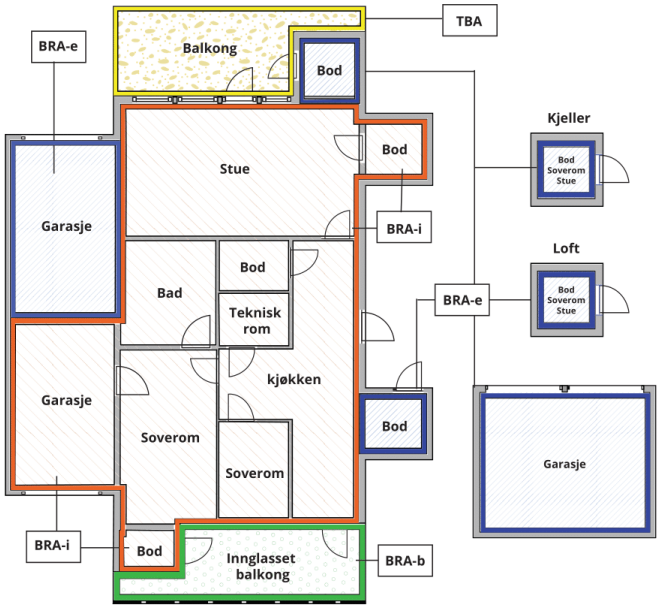
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
4. Etasje	46			46	
Underetasje		8		8	
SUM	**46**	**8**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad/vaskerom, entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre: 5,1 m
Toalettrom: 1,45 m²
Bad/vaskerom: 2,97 m²
Stue/kjøkken: 23,96 m
Soverom: 10,38 m²

Bod i Underetasjen: 8,4 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.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	46	287		0	29493.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvenesvegen 42

Hjemmelshaver
Ulsmåg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/ULSMÅG BORETTSLAG	948888025	H0402		Opedal Christian, Opedal Karianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
83

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde på i Elvenesvegen på Nesttun.
Kort avstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler, idrettsanlegg, treningssenter, Nesttun 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	31.08.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	31.08.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.08.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Nesttun

Gjensidige

Egenerklæring

Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvenesvegen 42	Elvenesvegen 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Opedal, Christian

Selger

Opedal, Karianne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert røroplegg og montert nytt sluk av rørlegger. Varmekabler, stikkontakt og lys ble installert av Elektriker.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TPA Rørleggerservice AS, Skaar Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny membran ble lagt og flislegging er fagmessig utført ved egeninnsats, våtromssertifikat foreligger derfor ikke.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer og balkongdør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjennom borettslaget.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler med termostat, lys og stikkontakt på bad installert. Det ble også lagt opp nye brytere og stikkontakter i Stue /kjøkkenkrok.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skaar Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røroplegg på kjøkken, samt tilkobling av eksisterende varmtvannsbereder (alder på bereder er oss ukjent). Det er installert vannlekkasjesensorer i skap for bereder, samt under vask som stenger hovedkran for vann. Det ble også installert nytt sluk på bad, da den gamle var dårlig. Nye tilkoblingspunkter for vann og avløp montert på bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TPA Rørleggerservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Christian Opedal	**2026-08-27**	**Karianne Opedal**	**2026-08-27**

Identification

Christian Opedal

Identification

Karianne Opedal

Signicat

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

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	7260131
Ordrenummer:	10fd5ed1-757b-41f7-8e12-c9ecad9a685e

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	26.08.2026 21:36
Referanse:	0723-1-083
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 406
Gebyr eierskifte:	kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap:	Ulsmåg Borettslag, orgnr 948888025
Andelsnummer:	83
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Opedal Christian
Opedal Karianne

Eiere registrert hos BOB BBL

Opedal Christian
Opedal Karianne

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Ulsmåg Borettslag, epost: styret@ulsmag.no
Signert styregodkjenning må sendes til eierskifte@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Opedal, Karianne
Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN

Vår ref.: 0723-1-083
Dato: 27.08.2026

Deres henvendelse av 26.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 083 i Ulsmåg Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Ulsmåg Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	948888025
Seksjons-/andelsnr.:	083
Seksjons-/andelseier:	Opedal, Karianne Opedal, Christian
Adresse:	Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4627493

Fellesutgifter:

TV og Internett	390,00	Månedlig
Garasjeleie	800,00	Månedlig
Felleskostnader	5 458,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 6 648,00

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:	Fana Sparebank Eiendom AS
Lånenr.:	34118779268
Lånebeskrivelse:	1 Refinansiering, fastrentelån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,55%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	594 688,90
Total saldo lån:	187 894 042,00
Innfrielsesdato:	30.09.2064

Fellesgjeld pr. 27.08.2026: 594 688,90

Total fellesgjeld for Ulsmåg Borettslag pr. 27.08.2026: 187 894 042,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Frode Lyngbø
Styrets e-post:	styret@ulsmag.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	597 593
Andel formue pr 31.12.2025	34 890

Bygning/eiendom

Byggeår	1970
Gårds-/bruksnr:	46/287

Særskilte opplysninger

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett

Laget står foran en større rehabilitering av garasjeanlegget i 2024/2025. Kontakt styret for ytterligere info.

Hver leilighet har sin egen nummererte parkeringsplass innendørs knyttet opp mot leiligheten som det kreves garasjeleie for. Garasjeleie og nummerert parkeringsplass følger leilighetene. Garasjeanlegget ble bygget 1972/1973 Den gang var bilene vesentlig mindre enn dagens biler og plassene er begrenset til 2300 cm per leilighet. Eksempelvis kan f.eks ikke 2 store el-biler parkere ved siden av hverandre. Borettslaget har ingen mulighet til å utvide parkeringsarealet. Det er tilrettelagt for at samtlige parkeringsplasser kan tilknyttes lading. Beboer har mulighet for lader på sin p-plass. Bestiller selv hos Elaway.

Laget har selskapslokaler for utleie med plass til ca 60 personer.

Laget har heis. Styret i Ulsmåg B/L behandler søknader om overdragelser fortløpende. Søknad sendes til: Styret@ulsmag.no Enentuelle spørsmål sendes til: styret@ulsmag.no

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Laget har låssystem med kopierte nøkler (systemlås)

Laget har eget dokument på hjemmesiden for megleropplysninger.
www.ulsmagborettslag.no/eiendomsmegler

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.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260131
Ordrenummer: 9434703

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00046-0287-0000-000
Eiendommens adresse	Elvenesvegen 36
Eier	ULSMÅG BORETTSLAG , 948888025 Postb, 7439 TRONDHEIM N

År 2026 eksl. mva	3 542 054,50
Siste termin eksl. mva	884 527,88
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	0,00

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260131
Ordrenummer: 9434703

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00046-0287-0000-000
Eiendommens adresse	Elvenesvegen 36
Eier	ULSMÅG BORETTSLAG , 948888025 Postb, 7439 TRONDHEIM N

År 2026 eksl. mva	3 542 054,50
Siste termin eksl. mva	884 527,88
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	0,00

Fakturaspesifikasjon

Opplysninger om eiendomsskatt fås på telefon 05556

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.
"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	387730399KR	0.0026	1 008 099,00	252 024,75
Abonnementsgebyr vann	26882m2	7.71	207 260,22	51 673,05
Stipulert mengde vann	34946m3	11.44	399 782,25	99 671,70
Abonnementsgebyr avløp	26882m2	10.62	285 486,84	71 176,14
Stipulert mengde avløp	34946m3	15.64	546 555,44	136 264,48
Komm.påslag-etterdrift deponier	267 pr.enhet	300.00	80 100,00	20 025,00
Restavfall nedgravd container	267 container	3800.64	1 014 770,88	253 692,72
Total eksl. mva			3 542 054,50	884 527,88

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Betalingshistorikk

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	3 020 325,25	0,00	3 020 325,25	0,00	0,00	20-08-2026	NEI

Renter og omkostninger

Renter				
Renter år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Omkostninger				
Omkostn. år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260131
Ordrenummer: 9434703

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00046-0287-0000-000
Eiendommens adresse	Elvenesvegen 36
Eier	ULSMÅG BORETTSLAG , 948888025 Postb, 7439 TRONDHEIM N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	3 020 325,25	0,00	3 020 325,25	0,00	0,00	20-08-2026	NEI

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260131
Ordrenummer: 9434703

Renter og omkostninger

Eiendomsnummer	00046-0287-0000-000
Eiendommens adresse	Elvenesvegen 36
Eier	ULSMÅG BORETTSLAG , 948888025 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Renter				
Renter år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Omkostninger				
Omkostn. år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Betalingshistorikk.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260131
Ordrenummer: 9434703

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00046-0287-0000-000
Eiendommens adresse	Elvenesvegen 36
Eier	ULSMÅG BORETTSLAG , 948888025 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	387730399KR	0.0026	1 008 099,00	252 024,75
Abonnementsgebyr vann	26882m2	7.71	207 260,22	51 673,05
Stipulert mengde vann	34946m3	11.44	399 782,25	99 671,70
Abonnementsgebyr avløp	26882m2	10.62	285 486,84	71 176,14
Stipulert mengde avløp	34946m3	15.64	546 555,44	136 264,48
Komm.påslag-etterdrift deponier	267 pr.enhet	300.00	80 100,00	20 025,00
Restavfall nedgravd container	267 container	3800.64	1 014 770,88	253 692,72
Total eksl. mva			3 542 054,50	884 527,88

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

ARKIVET

P/BS.

Ulsmåg. G.nr. 46, b.nr. 1. 3 stk. personheiser i Blokk A, Ulsmåg, v/ Fana Boligbyggelag. Melding datert 5-10-1971.

Sendes tilbake til Stahl Heiser Ingeniør Torvald Sætre A/S, Strandveien 10, 5031 Laksevåg.

Heisinspektørens bemerkninger av 28-10-1971 må etterkommes. En peker særlig på pkt. 2 a.

Heisinspektøren må varsles for nødvendig kontroll.

Nesttun, 16. november 1971.

BYGNINGSINSPEKTØREN I FANA

B. P.

Birger Palmstrøm
e.bem.

Gjenpart med 1 sett tegninger sendt Heisinspektøren i Bergen.

Bergen 18.02.2019

Bergen Kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

Vedrørende Ulmsåg borettslag blokk A-E

1. **Generelt om tiltaket:**
   Omsøkt tiltak gjelder rehabilitering av fem eksisterende blokker (A-E) tilhørende Ulsmåg borettslag. Borettslaget er oppført på begynnelsen av 1970 tallet og består av 267 leiligheter fordelt på 5 blokker. Det er avdekket generelt behov for rehabilitering.

   Søknaden er delt opp i 5 søknader, i per blokk, ihht kommunens praksis, men må ses i sammenheng. Omsøkte tiltak vil være det samme for alle søknadene, og dette følgebrevet er derfor formulert slik at det gjelder alle søknadene.

   Søknaden må ses i relasjon med innsendt utomhus søknad

   Det søkes om følgende tiltak for blokk A-E:

   - Etablering av balansert ventilasjonsanlegg
   - Utvidelse av teknisk rom på tak
   - Fasadeendring som med etterisolering, ny klimaskjerm med fibersement plater
   - Balkongutvidelse økning i BRA
   - Gjennomføring i brannskille (sanitær og ventilasjon)
   - Branntekniske bygningsarbeider og tekniske installasjoner
   - Etablering av støttemur i forbindelse med veiutvidelse og etablering av snuhammer
   - Eventuelt utvidelse av internveier

Eiendom
Gnr 46 Bnr 287, Elvenesvegen 38-62

MVH
Øyvind Kristiansen

Arkitekt MNAL

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no

[a] Strandgaten 19
5013 Bergen
[t] 45 66 34 60
[m] oyvind@tyark.no

tyark

Bergen 18.02.2019

2. Reguleringsstatus

Området er regulert etter eldre reguleringsplan.
Arealplan ID: 30180000
Plannavn: FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 M.FL., ULSMÅG

Gjeldende Kommunedelplan.
Arealplan ID: 60910000
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021

3. Dispensasjoner

Tiltaket krever dispensasjon fra:

- Utnyttelsesgrad
- Nyttelast balkong
- Plassering av renovasjonspunkt ved blokk C (dispensasjonssøknad lagt ved i utomhus søknad SAK : 201903413)

Se vedlagt dispensasjonssøknad – vedlegg 2

4. Nabovarsling:

- Omsøkt tiltak ble nabovarslet samlet den 21.12.2018 og det er ikke innkommet merknader i saken. Etter nabovarsling er det avholdt et møte med byantikvaren, og det ble gjort endringer i fasadeuttrykket etter nabovarsling for å imøtekomme byantikvarens anbefalinger. Endringene som er gjort er en tilbakeføring til et uttrykk som er mer likt dagens situasjon og det er derfor vurdert herfra at det ikke er nødvendig med ny nabovarsling jfr. pbl. § 21-3 annet ledd.

5. Uttale andre myndigheter:

- Uttale BIR er innsendt i sak vedrørende utomhusanlegg sak: 201903413
- Avkjørsler forblir uendret.
- VA løsning forblir uendret.

MVH

Øyvind Kristiansen

Arkitekt MNAL

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no

[a] Strandgaten 19
5013 Bergen
[t] 45 66 34 60
[m] oyvind@tyark.no

tyark

Bergen 18.02.2019

6. Arkitektur og estetikk

- Blokkene ved Ulsmåg er i sin kjerne et element byggverk med en kombinasjon av plasstøpt betong for bæring.
- Balkonger er elementer som individuelle enheter.
- Nye balkonger ses også som elementer og grepet er da reversibelt og i tråd med blokkene sin identitet.

Reguleringsplanens bestemmelser:
Det er vist på gjeldende reguleringsplanforslag en butikk ved planlagt Renovasjonspunkt 2 i RTP søknaden. Det søkes om dispensasjon.

7. Forhåndskonferanse med Byantikvaren

- Det er i forkant av byggesak etablert dialog med byantikvaren. Etter møtet har tiltakshaver besluttet å gjøre endringer for å imøtekomme byantikvarens innspill.
  - *Fargevalg på fasadeplater:*
    Fargevalget vist ved konferanse var mørk, er nå byttet til lysere, grå.

  - *Inndeling av fasadeplater/videreføring av eksisterende linjer ved fasade:*
    Fasadeplater har en begrensning på breddemål, men har etasjehøydens lengder.

  - *Takoverbygg ved nytt inngangsparti:* Byantikvaren mente etter vår oppfatning at å flytte inngangen fra siden av trappeløpet til fremkant og synlig i fasaden var en sterk brytning med slik arkitekten i 1971 opprinnelig tenkte. Ny løsning beholder betong elementene i fasaden ved trapperommene som går til bakken og beholder uttrykket som i dag, med unntak av ny åpning til inngangsdør og vindu, samt takutstikk. Nytt inngangsparti utspringer fra brannkrav og tilgjengelighet og synlighet, samt helhetlig uttrykk for borettslaget.

  - *Valg av materialoverflate ved balkonger og fasade ved trappesjakt:*
    Ved forhåndskonferanse ble materialiteten vist som båndtekking med stående stangfals alternativt som kobber eller sink. Stående stangfals er forståelig en stor endring fra eksisterende situasjon av malt betong. Det er jobbet med materialiteten etter møtet og

MVH

Øyvind Kristiansen

Arkitekt MNAL

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no

[a] Strandgaten 19
5013 Bergen
[t] 45 66 34 60
[m] oyvind@tyark.no

ny løsning foreligger med liggende fals for å myke opp uttrykket ved balkonger. Fasade ved trappesjakt videreføres som i dag.

- *Valg av nye overflater ved inngangsfasader:*
  Anmerkning på brystninger ved vindusfelt, her ser byantikvaren etter vår oppfatning en rytme i brystning, fasadeelement og vindu som ønskes videreført. nye overflater ved brystninger vil ha ny materialitet og farge men rytmen videreføres.

- *Skråstilling av balkongfronter:*
  Skråstillingen av balkongfrontene er prosjektert med utgangspunkt i å forbedre lysinnslipp i leilighetene som er dype. Videre vil utvidelsen av balkongene gi en nødvendig oppgradering av de private uteoppholdsarealene, samt gjøre altanene mer anvendelig for bevegelseshemmede.

  Altanene vil også tilføre et spennende arkitektonisk element på fasadene, noe som vurderes som svært positivt for bomiljøet i de dype leilighetene samtidig som det blir en oppgradering av de private uteoppholdsarealene.

- *Balkongrekkverk:*
  Fremvist materiale for møtet var balkonger med en randbjelke i front som i dag, men med glassrekkverk til 1,2 meters høyde. Anmerkning gjelder en brytning med eksisterende rekkverks visuelle karakter. Anmerkningen er tatt til følge og nytt forslag spiller på lag med eksisterende karakter og er en kombinasjon av stålrekkverk i med glassfelt over randbjelke.

8. Originaltegninger og oppførte bygg

- Tegninger fra 1970 som synes å være approbert, viser fasader som helhetlige av trolig puss eller plasstøpt betong. Dette kan tyde på å være Arkitekten sitt estetiske preferanse på den tiden. Som bygget er det et avvik fra den helhetlige fasaden og det er blitt nyttet betong elementer, noe som var ofte brukt og et lett tilgjengelig produkt på tiden bygget ble oppført.

MVH

Øyvind Kristiansen

Arkitekt MNAL

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no

[a] Strandgaten 19
5013 Bergen
[t] 45 66 34 60
[m] oyvind@tyark.no

tyark

Bergen 18.02.2019

9. **Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak Ikke aktuelt for foreliggende søknad Konsekvensanalyse som framgår av byggteknisk forskrift § 9-4**

   Det er ikke registrert verdifull eller truet natur på byggetomten.

10. **Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning**

    Omsøkte tiltak innebærer ikke en økning i antall boenheter, og vil derfor ikke generere økt bruk av eksisterende avkjørsel, vannforsyning eller avløp.

Vedlegg:
- Situasjonsplan 1:1500
- Tegninger komplett
- Nabovarsel komplett
- Dispensasjonssøknad

Konklusjon:
Vi har i denne prosessen tilstrebet å prosjektere en løsning i samspill med byantikvaren, noe som har hevet de visuelle kvalitetene ved byggene i prosjektet og er sterkere knyttet til bebyggelsens spesifike formspråk

Vi har i prosessen tilstrebet å prosjektere et prosjekt, i samråd med anbefalinger fra byantikvaren, som hever de visuelle kvalitetene til bebyggelsen og samtidig ivaretar og respekterer bebyggelsens opprinnelige formspråk. Tiltak vil også gi et betydelig bedre inneklima for beboerne og gi høyere kvalitet og mer funksjonelle private utendørs oppholdsarealer, noe som er et sterkt ønske fra beboerne.

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom dere har spørsmål til søknaden.

Parter:
Tiltakshaver : Ulsmåg Borettslag
Ansv. SØK- PRO Arkitektfag: Tysseland Arkitektur as

MVH

Øyvind Kristiansen

Arkitekt MNAL

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no

[a] Strandgaten 19
5013 Bergen
[t] 45 66 34 60
[m] oyvind@tyark.no

Bergen 18.02.2019

MVH

Øyvind Kristiansen



Arkitekt MNAL

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no

[a] Strandgaten 19
5013 Bergen
[t] 45 66 34 60
[m] oyvind@tyark.no

GJENPART

28. juni 1971.

P/BS.

Sivilingeniør Johan Thunes,
Strandgt. 191,
5000 Bergen.

Ulsmåg. G.nr. 46, b.nr. 4. Ventilasjonsanlegg vedrørende boligblokker for Fana Boligbyggelag.

Fra helserådet har en fått oversendt 1 sett tegninger og beskrivelse av ovenstående.

Helserådet har gitt slik påtegning:

"Planen kan godkjennes.
Det må påsees at friskluftventilene i leilighetene blir tilstrekkelig dimensjonert."

En forutsetter at ventilasjonsanlegget er dimensjonert i samsvar med bestemmelsene i bygn.forskr. Kap. 47.

Brannsjefen har følgende påtegning:

"De vertikale gjennomgående eternitkanaler må være i brannteknisk klasse minst A/30. En har ellers ingen bemerkninger."

Det innsendte sett tegninger og beskrivelse beholdes her.

En må be om at det framtidig - som vanlig - innsendes tegninger og beskrivelse av ventilasjonsanlegg i 2 eksemplarer, og til dette kontor som så tar seg av saksbehandlingen.

BYGNINGSINSPEKTØREN I FANA

Birger Palmstrøm

TIL KONTROLLEN MED HEISANLEGG

Melding om heisanlegg

J.nr. Anm.nr 6 70 1970
L.nr.

BYGNINGSSJEFEN I FANA
12 OKT. 1971

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell
Ulsmåg i Fana, Blokk A	1-4 Ank	46	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Fana Bolibyggelag v/advokat E. Blaauw,	Strandgt. 193, Bergen. 211290
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Stahl Heiser Ingeniør Torvald Sætre A/S	Strandveien 10, Laksevåg. 261920

Med dette anmeldes installasjon av heisanlegg i ovennevnte eiendom etter nedenstående opplysninger og vedlagte tegninger og beregninger:

1	Til hvilken klasse hører heisen? (§ 2)	☐ A 1 Småheis ☒ Autom. ~~vare~~/personheis
2	Hvilke etasjer forbindes ved heisanlegget?	Heisen går fra kjeller til 6. etasje og har 7 stopp
3	Skal heisen gå i sjakt, trappehus, eller utvendig i innhegning? (§§ 4, 5, 9)	☒ Støpt sjakt ☐ Sjakt av stål/glass ☐
4	Dører i sjaktvegg eller innhegning. Materiale, antall, utførelse. (§ 7)	7 stk. ståldører med karmer ☐ 2-delte vertikalskyvedører ☒ 1/2-fløyede svingdører ☐ autom. skyvedører
5	Låser, dørsperremekanismer, dørkontakter. (§ 21)	Dørene utføres med dørlåser og kontakter med mekanisk og elektrisk forrigling
6	Etasjeviser og alarmklokke. (§ 14)	Stol: etasjeknapper, 1 STOPP-knapp, 1 ALARM-knapp, 1 lysbryter, kvitteringslamper, ~~kjøreretningspiler~~, ~~etasjeviserlamper~~ overlast. Etasjene: kalleknapper, OPPTATT-lampe, etasjeviserlamper, kvitteringslamper, kjøreretningspiler, ~~summer~~
7	Er maskinrom, tauskiverom, plasert i kjeller, på loft eller i særskilt oppbygg over tak? (§§ 8, 26) Materiale, utførelse. Adkomst.	☒ Maskin over sjakt ☐ Maskinrom ved siden av sjakt i ☐ Skiverom over sjakt ☐ Skivearrangement i topp av sjakt ☒ Adkomst gjennom ~~dør~~/luke ved hjelp av leider fra 6. etasje.
8	Heisstolens belastning, konstruksjon, dører (grinder). (§§ 10, 11)	480 kg. Heisestolen er opphengt i bøyle av profilstål med fangapparat og stillbare styresko. Stolen har en ~~e~~ inngang~~er~~. Stolkassen utføres av ☐ stålplater ☒ møbelplater ☐ aluminiumsplater ☒ Bevegelig terskel ☐ Grind ☐ Autom. dør ☐ Bevegelig gulv ☐ Overlast kontakt
9	Motvekt. (§ 12)	Motvekt tilsvarer vekt av stol pluss halv last
10	Føringer for heisstol og motvekt. Materiale, dimensjoner. (§ 13)	Stol: T-stålprofil 70x70x16 Jy = 22,3 cm⁴ Motvekt: T-stålplateprofil 50 x 60 x 12
11	Bevegelseshastighet? (§ 15)	0,8 - 0,2 m/sek.

Skj. H.1. 1000. 23118/70. Andvord.

12	Manøverapparater. (§ 16) Styring	Styrespenning 40 volt ☒ Etasjevelger ☐ Sjaktvendere ☒ Trykknapper ved etasjene ☒ Trykknapper i stol ☐ Vanlig trykknappstyring ☒ Simplex/~~Duplex~~ 1-knapps kollektiv ☐ Simple/Duplex 2-knapps kollektiv
13	Heisstolens opphenging. (§ 17) Beregninger vedlegges i 2 eks.	4 tauer à 10 mm Ø
14	Drivmaskineri. (§ 18)	☒ Heisen drives av snekkespill med to-hastighetsmotor påsatt bremse med to av hverandre uavhengige fjærer ☐ Heisen drives av oljepumpe med elektrisk motor med fininnstilling
15	Fanginnretning og regulator. (§ 22)	Fangapparat på stol trer i funksjon: ☐ ved slakke tau ☒ når hastigheten overstiger 0,8 m/sek.
16	Stolens høyeste og laveste stilling. Grensebryter. (§ 23 og § 24)	☒ Grensebryteren bryter hovedstrømmen ☐ Sjaktendebryterne bryter styrestrømmen dersom heisen skulle bevege seg ut over ytterstillingene i øverste eller nederste stopp
17	Stoppeanordning ved slakke tau. (§ 25)	Slakketauskontakten bryter manøverstrømmen i tilfelle taubrudd eller hvis ett eller flere tau skulle strekke seg.
18	Fabrikant og fabrikknr. (§ 3)	Anlegg nr. 785. Stahl Heiser Ingeniør Torvald Sætre A/S

Undertegnede heisleverandør erklærer at heisanlegget vil bli utført etter gjeldende forskrifter og at anlegget med hensyn til plasering og bygningsmessige arbeider er i overensstemmelse med den av bygningskontrollen godkjente byggemelding.

Bergen, ~~Oslo~~, den 5. oktober 1971

STAHL HEISER
INGENIØR TORVALD SÆTRE A/S

.....
Heisleverandørs underskrift.
G. Hansen

Vedlegg: Tegn. nr. 2001 784 71, samt skinne- og wireberegning.

Sendes tilbake til anmelder.

Anmeldelse av heisanlegget approberes **på betingelse av at anlegget utføres etter gjeldende forskrifter.**

Kontrollen med heisanlegg, den .....

.....
Heisinspektør.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
12.MAI99*990966
Kontorfellesskap. Byggesaksavdelingen

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

[x] **Søknad om tillatelse til tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15.
(Ett-trinns søknadsbehandling)

[ ] **Søknad om enkle tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16

Stempel

[ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.plasser)

Til bygningsmyndigheten i: (søknad m vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)
Bergen Kommune - Teknisk Etat
Bergen Rådhus
5016 Bergen

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr 46 | Bnr 287 | Festenr | Seksjonsnr | Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse: Blokk A Elvernesveien 36-40 5050 Nesttun

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
- [x] Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyn. av bruksenh., bolig m v
- [ ] Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass

Spesifiser kort tiltakets art: Delvis plating av gavlfasader.

Byggets/ anleggets art
- [x] Bolig
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Garasje
- [ ] Driftsbygning i landbruket
- [ ] Bygg med arb.plasser
- [ ] Annet

Beskriv: Bolig blokk 6 etg.

28/3-

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7 (§ 88) / AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
- [ ] Plan- og bygningslov
- [ ] Arealplaner
- [ ] Forskrifter til pbl
- [ ] Forskrifter til AML
- [ ] Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [x] Nei Dersom ja - Dato(er)

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? [ ] Ja [x] Nei Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr 2

Søknad om ansvarsrett for:
- ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 2
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 2
- ansvarlig utførende foretak og evt samordner: Vedlegg nr 3
- ansvarlig kontrollerende for utførelsenr: Vedlegg nr 3

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr 4

Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen. Vedlegg nr 5

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen Vedlegg nr 6
Kontrollplan for utførelsen Vedlegg nr 7

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

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? [x] Ja [ ] Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) - navn: Arkitektkontoret ABO v/ Oddvar Lyssand

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

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

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

Dato | Ansv. søker - sign | Blankett nr 5152

Opplysninger til søknaden

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

Arealdisponering

1. Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei

Tomteareal

3. Bebygg-elsen - størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			0
Bruksareal (NS 3940)	m^2	m^2	0 m^2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m^2	m^2	0 m^2

ingen endring

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☐ Ja ☐ Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

			Vedlegg nr
5. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare m v	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningnett

8. Atkomst

Vegloven pbl §§ 66, 67

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

☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei

☐ Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei

☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

9. Vann-forsyning

pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk

☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

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

Beskriv

10. 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

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning

SAK § 14 nr 4 e

Forligger det kommunale retningslinjer for estetikk?

☒ Ja ☐ Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?

☒ Ja ☐ Nei

Beskriv

Gavler er platet på midtparti og fremstår herved som dekor og endre derved ikke blokkenes tyngdepkt. Blokkene fremstår fremdeles som betongbygninger.

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr 8

12. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr -

Dato 23/4 91 Ansv. søker - sign.

Blankett nr 5152

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonseptet etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses av for bruk av veiledning eller vises til vedk standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:		Antall etasjer	
Areal pr etasje		Areal totalt 0	Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledningen til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Altern. analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse	Brannklasse		
	Evt beregning av brannbelastning				
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23				
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24				
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25				
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig				
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27				
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28				
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31	Pålitelighetskl.			
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32	Sikkerhetskl.			
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33				
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4					
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21				
	Tetthet, jf TEK § 8-22	Lekkasjetall m^3/h			
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23				
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing				
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag				
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34				
	Lys, jf TEK § 8-35				
	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36				
	Fukt, jf TEK § 8-37				
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4				
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43				
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning					
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging					
Installasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2				
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3				
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5				
	Andre tekniske anlegg, jf TEK § 9-2				
Brukbarhet, jf TEK kap X					

ingen endringer

Dato 29/4 99 | Ansv. søker - sign | Blankett nr 5152

Statistikk

Arbeidets art		Nybygg	X	Endring	Annet, beskriv: Endring av gavlfasader
		Påbygg/tilbygg		Riving	
Fundamentering		Grunnmur		Peler	Annet, beskriv: -
		Bankett/såle			

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av kontruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av kontruksj.) - 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 Arb.tilsynets samtykke
	Gjenpart av nabovarsel *(ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)*	1	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt) -	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt) -	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt) 2	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	2	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	2	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt samordner	3	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen	3	
pbl § 94	Oppgave over prosjekteringsansvar	4	
SAK §§ 14, 15	Oppgave over samordning og utførelse	5	
	Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
	Kontrollplan for prosjekteringen	6	
	Kontrollplan for utførelsen	7	
	Situasjonsplan	8	
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering	8-planutsnitt	
	Fasadetegninger	8	
	Snitt		
	Perspektivtegninger, fotomontasje el		
	Uttalelser/samtykke fra annen offentlig myndighet		
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
	Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
	Andre vedlegg, nr: Foto eksisterende bygg, orienterende skriv		Antall vedlegg: 10

Underskrift

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn: Ulsmåg Borettslag v/ Kåre Christiansen	Foretak: Arkitektkontoret ABO as
Adresse: Elvernesveien 42	Adresse: Brugangen
Postnr: 5050 Poststed: Nesttun	Postnr, poststed: 5200 Os Organisasjonsnr: 879951542
Telefon (dagtid): 55 99 92 19 Evt organisasjonsnr	Telefon: 56 30 11 21 Kontaktperson: Alice Bigom
☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	Dato: 29/4 99 Underskrift: arkitektkontoret ABO Alice Bigom
Dato: Underskrift: for Alice Bigom	Gjentas med blokkbokstaver: Alice Bigom

Dato	Ansv. søker - sign	Blankett nr 5152

(10)

arkitektkontoret ABO as

- arkitektur nybygg/rehabilitering
- interiørarkitektur
- design
- areal- og trafikkplanlegging
- prosj. administrasjon

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
12.MAI99*990966
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

Bergen Kommune – Teknisk Etat
Bergen Rådhus
5016 Bergen

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
04.MAI99*990892
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

03.05.99 Os

Vedr. Søknad om tillatelse til tiltak – Ulsmåg Borettslag
Gnr./ Bnr. 64/287

Orientering til søknad.

I forbindelse med en større betongrehabilitering av Ulsmåg Borettslag er det et ønske fra beboere friske opp på blokkene. Blokkene er i dag preget av store betongflater. Betongelementerne er ubehandlet og skitne med mye renning, specielt gavlene gir et dystert inntrykk.

Det er et ønske fra beboerene å fargesette gavlene , dog uten å fjerne blokkenes særpreg som store betongbygninger.

Da det ikke er nødvendig å tilleggsisolere gavlene har vi valgt en løsning med plating av et midtfelt som dekor, slik at betongen, som renses og impregneres fremdeles fremstår som bygningernes hovedelement.

Da betongrehabiliteringen er oppstartet ber vi om rask behandling av saken.

Vennlig Hilsen

Alice Bigom
Arkitektkontoret ABO as

Telefon: 56 30 11 21
Telefax: 56 30 26 03

Adresse:
Brugangen, p.b. 291
N-5201 Os

Org.nr.:
NO 879 951 542 MVA

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 46 Bnr.: 287(1) År: 1970

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

↘ Korrespondanse

↘ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

↘ Diverse tegninger/kart

Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

Byggebeskrivelser



DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 46 Bnr.: 287 (1) År: 1974

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

Korrespondanse

V Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

V Diverse tegninger/kart

Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

V Byggebeskrivelser



DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 46 Bnr.: 287 År: 1999

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Protest/merknad
- [ ] Korrespondanse
- [ ] Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- [ ] Uttalelser fra andre offentlige instanser
- [ ] Diverse tegninger
- [x] Ansvar og kontrollskjema
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Byggebeskrivelser



DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 46 Bnr.: 287 År: 1999

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Protest/merknad
- [ ] Korrespondanse
- [ ] Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- [ ] Uttalelser fra andre offentlige instanser
- [ ] Diverse tegninger
- [x] Ansvar og kontrollskjema
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Byggebeskrivelser



DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 46 Bnr.: 287 År: 1999

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

v Korrespondanse

v Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

Diverse tegninger/kart

v Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

Byggebeskrivelser

Ikke-skannet sak - reparasjon av heis, Elverseveien 36



Anm.nr 670 1970
BYGNINGSSJEFEN I FANA

TIL FANA BYGNINGSRÅD
Herredshuset, Nesttun.
Telefon 72 480

Anm. nr 13 1971
Kommunestyret i Fana

Byggemeldingsskjema 1
for nybygg og større arbeider. Vennligst les rettledningen.

Ank 30 DES. 1970

1-4-241

Byggeplass (adresse) ULSMÅG	Gnr. 46	Bnr. ~~1-2-3-4 m/fl.~~	Parsell nr.
Byggherre FANA BOLIGBYGGELAG V/forretningsfører adv.E.Blaauw	Adresse og telefon Strandgt. 193 -	11290	
Byggemelder Arkitekt Erik Dogger	Adresse og telefon Marineholmen		
Ansvarshavende Arkitekt Erik Dogger	Adresse og telefon Marineholmen		

ARBEIDETS ART(sett x):

Enebolig ☐	Tomannsbolig ☐	Rekkehus ☐	Tomtens størrelse 105000 m²
Forretnings- og kontorbygg ☐	Verksted- og fabrikkbygg ☐	Boligblokk ☒ A	Eldre bebyggelse 0 m²
		Annet	Areal av nybygg 782.5 m²

1 FØLGENDE NABOER OG GJENBOERE ER VARSLET:

Kvitteringer fra naboer og gjenboere eller fra postverket vedlegges. Byggemelderen er ansvarlig for at bygningslovens krav til varsling er oppfylt. Unnlatelse av varsling medfører at byggemeldingen ikke blir mottatt til behandling.

Gnr.	Bnr.	Eier	Gnr.	Bnr.	Eier
		Se vedlegg.			

2 KARTBILAG

a) Situasjonskart M 1:1000 (3 ekspl). På dette inntegnes husplasseringen, atkomsten, kloakkordningen, vannforsyningsanlegget, vedtektsbestemt biloppstillingsplass eller garasje.

b) Målebrev
Er kopi av målebrevskartet med inntegnet husplassering
vedlagt byggemeldingen? ja ☒ nei ☐
eller er oppmåling krevd? ja ☐ nei ☐

Gjelder byggemeldingen oppføring av bygning for jord- eller skogbruk? ja ☐ nei ☐

3 ATKOMST

NB! Denne post utfylles ikke hvis tomten er en parsell som er utskilt etter 1. januar 1966.

Atkomsten tegnes inn på situasjonskartet M 1:1000. Beskrivelse av atkomsten:

I den utstrekning atkomsten til tomten er avhengig av rett til å bygge veg over annen manns eiendom og/eller rett til å nytte opparbeidet privat veg, må vedlegges: (kryss for det som vedlegges):

a) skriftlig bekreftelse for at tomten er sikret vegrett over annen manns eiendom fram til veg åpen for alminnelig ferdsel ☐

b) skriftlig bekreftelse for at opparbeidet privat veg kan nyttes som atkomst til tomten ☐

Hvis tomten skal ha atkomst fra riksveg eller fylkesveg vedlegges:

c) skriftlig tillatelse fra Hordaland vegkontor til anlegg av avkjørsel ☐

Skriv ikke her

REKLAMETRYKK A.S - BERGEN

Skriv ikke her

4 KLOAKK

NB! Denne post utfylles ikke hvis tomten er en parsell utskilt etter 1. januar 1966.

Kloakkordningen tegnes inn på situasjonskartet M 1:1000.
Beskrivelse av kloakkordningen:

I den utstrekning kloakkordningen er avhengig av rett til å legge kloakkledningen over annen mans eiendom og/eller rett til å knytte til eksisterende privat kloakk, må vedlegges (kryss for det som vedlegges):

a) skriftlig bekreftelse for at tomten er sikret rett til å legge kloakkledning over annen manns eiendom ☐
b) skriftlig bekreftelse for at tomten er sikret rett til å knytte kloakkavløpet til eksisterende privat kloakk ☐

5 VANNFORSYNING

Vannforsyningsanlegget tegnes inn på situasjonskartet M 1:1000, se rettledningen for utfylling av skjemaet. Vannforsyning fra:

offentlig vannverk ☒ privat fellesanlegg ☐
brønn på egen tomt ☐ takvannsanlegg ☐
annen ordning (beskrives)

Det gjøres merksam på at annen ordning av vannforsyningen enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

6 Avstand fra annen bygning og fra nabogrense
Jfr. bygningslovens § 70 — 20 m og ..... m

7 Avstand fra veg
Jfr. veglovens § 29 og bygningslovens § 71 — 6 m ..... m

8 Kotehøyde for overkant grunnmur — + 64.20 .....

9 Avstand fra sjø ..... m
Formannskapets dispensasjon fra strandlovens byggeforbud vedlegges ☐

10 Yttervegger og bærende vegger
tre ☐ mur ☐ betong ☒ annet Edelbetong

11 Skillevegg mellom leiligheter
tre ☐ mur ☐ betong ☒ annet .....

12 Taktekning
panner ☐ skifer ☐ papp ☒ metall ☐ annet .....

13 Særlige konstruksjoner, f.eks. fundamentering på peler, stål- og betongkonstruksjoner
Fundamenter på fjell

14 Styrkeberegninger
vedlegges ☐ innsendes senere ☒ v/ingeniørkontoret Helmers Olsen

15 Arbeidstilsynet
Tegninger stemplet av Statens arbeidstilsyn og gjenpart av tilsynets skriv med godkjenning av tegningene vedlegges ☐

Andre opplysninger Denne melding vedr. boligblokk A på 6 etasjer, kjeller og tilfluktsrom godkjent av Sivilforsvaret.

Bergen 21.12. ~~1970~~.
....., den .....

FANA BOLIGBYGGELAG

.....
byggherrens underskrift

Arkitekt Erik Dogger
byggemelderens underskrift

arkitekt Erik Dogger
.....
ansvarshavendes underskrift

ERIK DOGGER - ARKITEKT MNAL

Marineholmen - 5000 Bergen - Tlf. 17 490 - Bankforbindelse: Bergens Sparebank - Giro 3625 90017-6

Anm.nr 670 1970

BYGNINGSSJEFEN I FANA

Ank 28 AUG. 1971

JK/jm

Bergen 27-8-71

Fana Kommune
Bygningssjefen
5050 Nesttun

Ulsmåg - Fana Boligbyggelag.

I forbindelse med approbasjon av byggemelding for dette prosjekt, var det fremsatt krav om skillevegg i trapperom med tilhørende dør B-30.

For å få dagslys inn til det indre rom, søker vi med dette om å få utført dørblad som B-30, men med lysflate 70 x 110 cm. med innsatt trådglass.

Med hilsen
for E.Dogger

J. Krogseth

J. Krogseth
arkitekt

FINN SVENKERUD
ELEKTROTEKNISK KONSULENTFIRMA - SIVILINGENIØR CHR. SVENKERUD - M.N.E.F. - M.N.I.F.

TELEFONSENTRAL 30033 — BERGEN
TELEGR.ADR. ELEKTROANLEGG - C.SUNDTSGT. 57
BANKGIRO: 5201.05.56694 BGS. PRIVATBANK

PLANLEGGING OG KONTROLL AV ELEKTRISKE ANLEGG OG TRANSPORTANLEGG
UTREDNINGER, TAKSTER, SKJØNN, INDUSTRIELLE ANLEGG

Anm.nr 670 1970
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank

Bygningssjefen i Fana

5050 NESTTUN

Anm.nr 19
BYGNINGSSJEFEN I FAN
Ank 7 MAI 1971

Deres ref. Deres brev av Min ref. 1026.OH/EI Dato 5.5.71

Ulsmåg. Elektriske anlegg.

Etter anmodning fra arkitekt Doggers kontor oversendes vår tegning nr. 1026-1 over installasjon i tilfluktsrom. I henhold til vår beskrivelse skal installasjonene utføres etter forskrifter for elektriske anlegg, §499.

Med vennlig hilsen
for Chr. Svenkerud

O. Hovden

Vedlegg.

FANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

NESTTUN
Telefon 72480

P/RS

Den 31-3-1971 holdt bygningsrådet möte. Til behandling forelå:
Ulsmåg. G.nr. 46, b.nr. 4. Byggemelding stemplet 30-12-1970 fra arkitekt Erik Dogger for Fana Boligbyggelag v/advokat Einar Blaauw. Oppföring av 6 etasjes boligblokk (A).

Bygningsrådet gjorde slikt vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at veg- vann- og kloakkanleggene fullföres i löpet av byggetiden. Det innskjerpes at innflytting ikke må foretas för etter særskilt tillatelse, og at det heller ikke må fastsettes noen fiksert dato for innflytting uten etter godkjenning av bygningsmyndighetene.
Utstikning m/höydeplassering må rekvireres hos oppmålingsvesenet.
Topp grunnmur kote 64,20.
Atkomstvegen til og langs blokken må opparbeides i samsvar med reguleringsplanen.
Parkeringsplasser må opparbeides i henhold til godkjent plan.
Parkeringshus må særskilt anmeldes.
Forövrig må arealet gis parkmessig utforming, jfr. reguleringsbestemmelser stadfestet 9-1-1971.
Det stilles följende branntekniske krav:

1. Klassifisering:
   Bygget må oppföres i branntrygg bygning.
2. Trapper:
   Hver leilighet har bare adgang til en trapp. Trappen må följelig utföres som branntrygg trapp som innebærer at den må lukkes i hver etasje med bygningsdel i klasse A-60. En kan godkjenne at denne får dör i klasse B-30, på betingelse av at dörene fra korridor til leilighetene også blir klasse B-30.
3. Dör til tavlerom ikjeller må være A-60.
4. Dör til barnevognrom og disponibelt rom i kjeller må være B-30.
5. Slokningsmidler:
   Det må monteres brannskap i 2. hver etasje i hvert trapperom.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes til brannsjefen for særskilt godkjenning.
Heisanlegget må anmeldes for særskilt godkjenning.
Bossrommene må forsynes med golvsluk.

Det må innsendes detaljtegninger av tilfluktsrom med samtlige installasjoner påført v/de respektive konsulenter. Disse tegningene skal særskilt godkjennes av sivilforsvarsmyndighetene og må derfor foreligge i god tid för noe stöpearbeide igangsettes.
Statiske beregninger av jernbetongkonstruksjoner må innsendes.
Brystning med rekkverk på balkong må være minst 110 cm.
Utvendig fargevalg må konfereres med bygningsrådet."

Sendes tilbake til arkitekt Erik Dogger, Marineholmen, 5000 Bergen, med henvisning til foranstående vedtak i bygningsrådet.

Bygningskontrollen må varsles når arbeidet settes igang.

Nesttun, den 14. april 1971
BYGNINGSSJEFEN I FANA

Sven Lövik

B. P.

Birger Palmström

Gjenpart sendt Fana ingeniörvesen og Fana boligråd.

Anm.nr 670 1970
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 30 DES. 1970

BERGEN SIVILFORSVAR

BERGEN, 27. november 1970.

Kong Oscarsgt. 45
Telefon 13765

Arkitekt Erik Dogger,
Marineholmen,
5000 BERGEN.

Ref. (bes oppgitt ved svar): jnr. 1578/70 ER/TS

Deres ref. og datum: Deres brev av 19/11-70

FANA BOLIGBYGGELAG - BYGGEFELT PÅ ULSMÅG.

Bergen sivilforsvar har studert forslag for planløsning av tilfluktsrommene.

Etter vår mening ser forslaget meget tiltalende ut og bør kunne godkjennes av de stedlige bygningsmyndigheter.

For kretssjefen
F. Mortensen
sivilforsvarsinspektør

E. Høysland
SF-adj.

Vedlegg.

FANA BOLIGBYGGELAG

Forretningsfører: Advokat Einar Blaauw M.N.A. - Telefon 32 12 90
Bankforbindelse: Sparebanken Vest - Bankgiro: 3625.07.00350

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
31.10.85 852673
BYGGESAKSAVDELINGEN

Bergen Kommune, Byggesaksavd.
Bergen Rådhus
5000 Bergen

5000 BERGEN, den 30. oktober 1985.
Strandgt. 193

OPTISK
14 MARS 2000
ARKIVERT

Ulsmåg Borettslag - fasadeendringer.

3-

Ulsmåg Borettslag eier gnr. 46, bnr. 287 Fana/Bergen. På eiendommen er oppført 5 boligblokker i 6 til 8 etasjer med tilsammen 267 leiligheter. Samtlige stuer har vegger mot balkongene utført i glass og aluminium. Disse veggpartiene med skyveglassdører har i det lange løp vist seg å være svært uhensiktsmessige:
Der oppstår lekkasjer omkring vinduspartiene og det er svært trekkfullt - antagelig på grunn av nedbøyninger i betongdekkene.

Borettslagets styre har i lenger tid arbeidet med å løse foreliggende problemer. I denne forbindelse har man fått et forslag med tilbud fra Frekhaug Trevarefabrikk A/S. Forslaget går ut på å erstatte hele vindusveggen med en vegg som har en lav brystning av tre og med 3 vinduer og en altandør.

./. Jeg vedlegger til orientering et oppriss som viser hvorledes
./. man tenker seg de nye vindusveggene. Videre vedlegges kopi av en snittegning som viser den konstruktive løsningen.

Jeg er noe i tvil om hvor mye av anmeldelse som kreves for å få ombyggingsplanene godkjent. Byggets arkitekt var arkitekt mnal Erik Dogger. Han har uttalt at han ikke har noe å bemerke til forslaget til løsninger. Han synes for sitt ved-

../2

kommende at det burde være unødvendig å sende inn nye fasadetegninger for samtlige blokker. Utenfra vil man vanskelig kunne registrere at man nå får brystninger av tre. Tidligere gikk glasspartiene helt ned til gulvet. Det er altanbrystningene som gjør at de nye innvendige brystninger ikke blir synlige.

Vær vennlig å la meg få noen ord, slik at jeg vet hva borettslagets styre må sørge for av tegningsmateriell før arbeidene blir satt igang.

Med hilsen

Einar Blaauw

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
31.10.85 852673
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

ABO ARK.KONTOR AS
PB 291
5200 OS

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9920966/1 BEKA	-	3. september 1999

TILLATELSE

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

Gnr 46	Bnr 287
Tiltakets adresse	ELVENESVEGEN 36-40
Tiltakets art	Fasadeendring
Tiltakshaver	ULSMÅG BRL V/CHRISTIANSEN

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til fasadeendring. Betongen renses og impregneres og gavlene får et midtfelt med plating.

Merknader fra naboer og andre parter:
Det er ikke innkommet merknader fra naboer.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om fasadeendring av boligblokk stemplet byggesaksavdelingen 12.05.99.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 12.05.99, situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 12.05.99, søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, samordning, utførende, og kontrollerende for utførelse, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Tiltaket, som tillates igangsatt etter dette vedtak, kal utføres i samsvar med ovennevnte

dokumentasjon og på følgende vilkår:

- **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. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

  Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §93b, nr. 1, første ledd, skal ansvarlig søker sørge for at det er dokumentert hvorledes alle relevante krav gitt i eller i medhold av samme lov, blir oppfylt. Det er følgelig også søkers plikt å påse at tiltaket i sin helhet er dekket med ansvar og kontroll både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Myndighet og 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. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Gunnar Lothe
overingeniør

Bente Karlsen
overarkitekt

Kopi til: Tiltakshaver

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekasjonen
FANA KOMMUNE
AVD. NESTTUN
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 670/70
Løpenummer: 70/73

Gjenpart

FERDIGATTEST

Ulsmåg. G.nr. 46 B.nr. 287. Blokk A

Arbeidets art : Boligblokk.

Byggherre : Fana boligbyggelag

Byggemelder : Arkitekt Erik Dogger

Ansvarshavende : Arkitekt Erik Dogger

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nesttun, den 23. mai 1973

J. G.

Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisitasalg 6-70

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 46 Bnr.: 287 År: 1970

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Protest/merknad
- [x] Korrespondanse
- [x] Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- [ ] Uttalelser fra andre offentlige instanser
- [x] Diverse tegninger
- [x] Ansvar og kontrollskjema
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Byggebeskrivelser



Byrkjelandsvatnet

Byrkjelandsvatn

Byrkjelandsvatnet

Byrkjelandsvatnet

Byrkjelandsvatnet

C
topp gr mur 6420
13,72
5440

y 608,40 I.P.9161
x 631,89 Φ H=6892

Φ. 227,89

sp./sal

57597,00

62604.00

B
topp gr mur 6420
stukket 9/6-71
13,72
54,40

sp./sal

Φ. 23,67

pel

sp./sal.

sp./sal

I.P.9160
Φ H.6531
y=577,52
x=535,59

57531,00

62575.28

A
stukket 9/6-71
topp. gr. mur 6420
13,72
5440

sp. sal

Φ. 26,49

pel

sp./sal.

293,98

53,03

y 62

sp/sal

62584.30 – 5746.50

22383

I.P.9159
Φ H=6801
y=547,24
x=487,02

sp./sal

Φ. 34,54

FANA OPPMÅLINGSVESEN

y 62525,98
x=5745,73 H=7,30

Bløtj. Φ=46.50
Φ=" 19.99

y 62500

BERGEN KOMMUNE

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

Link Arkitektur AS Avd Bergen
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Andreas Neumann Meyer	Geir Hanssen	201904190/16	020720

TILLATELSE TIL ENDRING

Eiendom	:	Gnr 46 Bnr 287
Adresse	:	Elvenesvegen 50
Tiltakshaver	:	Ulsmåg Borettslag
Tiltaket	:	Ombygging blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om endring av rammetillatelse mottatt 14.05.2020 og tilleggsdokumentasjon mottatt 27.05.2020. Det er 07.05.2020 gitt igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

1. Søknaden gjelder

Endring av rammetillatelse datert 17.06.2019. Følgende deler av tillatelsen søkes endret: prosjekteringsgrunnlaget vedrørende krav til konstruksjonssikkerhet for nye balkonger. Det søkes fravik fra TEK17 § 10.2 vedrørende nyttelast i henhold til pbl. § 31-2, fjerde ledd.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av rammetillatelse datert 17.06.2019. Følgende deler av tillatelsen søkes endret: prosjekteringsgrunnlaget vedrørende krav til konstruksjonssikkerhet for nye balkonger. Det søkes fravik fra TEK17 § 10.2 vedrørende nyttelast i henhold til pbl. § 31-2, fjerde ledd.

2.1. Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift (TEK17) § 10-2 vedrørende krav til nyttelast, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

2.2. Tidligere tillatelse:

For øvrige forhold gjelder rammetillatelse datert 17.06.2019 og igangsettingstillatelse datert 07.05.2020.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 30180000, *Fana…Ulsmåg*, stadfestet 09.01.1971.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som *bebyggelse og anlegg* og den ligger innenfor hensynssone for *støy*.

3.2. Nabovarsling

Endringen er ikke nabovarslet. Vi forutsetter det er gjort relevant avklaring internt i Ulsmåg Borettslag.

3.3. Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Link Arkitektur AS	975999726	Ansvarlig søker, tk 2.	
Link Arkitektur AS	975999726	Ansvarlig prosjekterende, tk 2.	Arkitektur
Link Arkitektur AS	975999726	Ansvarlig prosjekterende, tk 1.	Veg, utearealer og landskapsutforming
A/Stab AS	984548648	PRO - Tiltakskl. 1	Brannteknisk oppgradering av eksisterende boligblokker
SMIDT & INGEBRIGTSEN AS	980768457	PRO - Tiltakskl. 2	Konstruksjons-sikkerhet
ING. ASBJØRN DANIELSEN AS	924300094	Kontroll (UTF/PRO) - Tiltakskl. 2	Konstruksjons-sikkerhet
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Etterisolering av fasader
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Takarbeider/tekking
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av rekkverk
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av balkongelementer
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av vinduer og balkongdører
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av fasadeplater

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

3.4. Uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

Vi konstaterer at det allerede er planlagt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet i tiltakets ansvarsmatrise. Vi forutsetter dette tar opp i seg tema også fra dette vedtaket.

3.5. Unntak fra byggteknisk forskrift (TEK)

Ansvarlig søker har redegjort for prosjekteringsgrunnlaget og behov for fravik fra TEK:

> Som en følge av at eksisterende balkonger skal erstattes med nye, stiller § 31-2 (1) krav til at konstruksjonen må oppfylle de krav til nyttelast som følger av TEK17 § 10-2.
>
> Eksisterende konstruksjon er konstruert og bygget opp i tråd med de krav som gjaldt på oppførelsestidspunktet, dvs. at byggene er konstruert etter norsk standard i serien NS 3470-NS 3491. Eksisterende konstruksjon er basert på nyttelast 2 kN/m^2. TEK17 fastsetter at kravet til nyttelast skal beregnes iht. NS-EN Eurokoder. For nye bygg stiller Eurokoder NS-EN 1991-1-1 et nyttelastkrav på 4 kN/m^2. For at eksisterende bygg skal kunne oppfylle gjeldende krav for nybygg, krever dette et nytt bæresystem for balkongene.

Det er lagt ved et teknisk notat fra ansvarlig prosjekterende som i større detalj beskriver forholdet til kravene, NS-EN Eurokoder, etc. Ansvarlig søker oppsummerer oppfyllelse av vilkårene for fravik:

Uforholdsmessig kostnad:

> Dersom nyttelast etter NS-EN 1991-1-1 blir gjort gjeldende, vil dette medføre følgende:
>
> Balkongenes betongkonstruksjon må forsterkes
>
> Eksisterende veggskiver som bærer balkongene må forsterkes/endres
>
> Forsterking av eksisterende veggskiver som bærer balkongene vil være teknisk krevende å gjennomføre, da det krever nye understøtter til grunn i form av nye søyler som må pelefundamenteres i grunn. Dette vil for det første innebære en fasadeendring som vil tilsidesette de opprinnelige fasadekvalitetene, i tillegg til at det vil innebære en uforholdsmessig kostnad. RIB har beregnet at kostnadene vil utgjøre ca. 11 millioner NOK eks. mva.

Forsvarlig:

> Ifølge RIB vil et fravik fra dagens lastforutsetninger ikke tilsidesette sikkerheten til bruk av konstruksjonen/balkongene. Balkongene har alle et areal på ca. 12 m^2, og med en nyttelast på 2 kN/m^2 vil dette tilsvare en vekt på ca. 30 personer for hver balkong.
>
> Alle krav til sikkerhetsnivåer i samsvar med NS-EN 1990 samt designkrav i samsvar med NSEN 1992-1999 blir ivaretatt for nye konstruksjoner.

Hensiktsmessig:

> Når det gjelder spørsmålet om ombyggingen er nødvendig vil vi fremheve at formålet med utvidelsen av balkongene er å tilby bedre private uteoppholdsarealer for beboerne i borettslaget. De nye balkongene (som erstatter de tidligere balkongene) tilrettelegger for at de private uteoppholdsarealene blir tilgjengelig utformet, da det etter endringen er plass til snusirkel for rullestolbrukere. I tillegg etableres trinnfri atkomst. I bebyggelsen er det i dag en stor andel av eldre beboere, som ikke kan benytte dagens altaner, da de ikke er tilgjengelig utformet. Balkongene vil også få rekkverk i tråd med TEK17 som øker sikkerheten sammenlignet med eksisterende balkonger.

Ombyggingen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, og det er dokumentert at oppfyllelse av tekniske krav vil medføre uforholdsmessige kostnader, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Vi har i vår vurdering også lagt vekt på at det gjennomføres uavhengig kontroll av fagområdet.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Geir Hanssen - saksbehandler
Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Ulsmåg Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

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

NOTAT

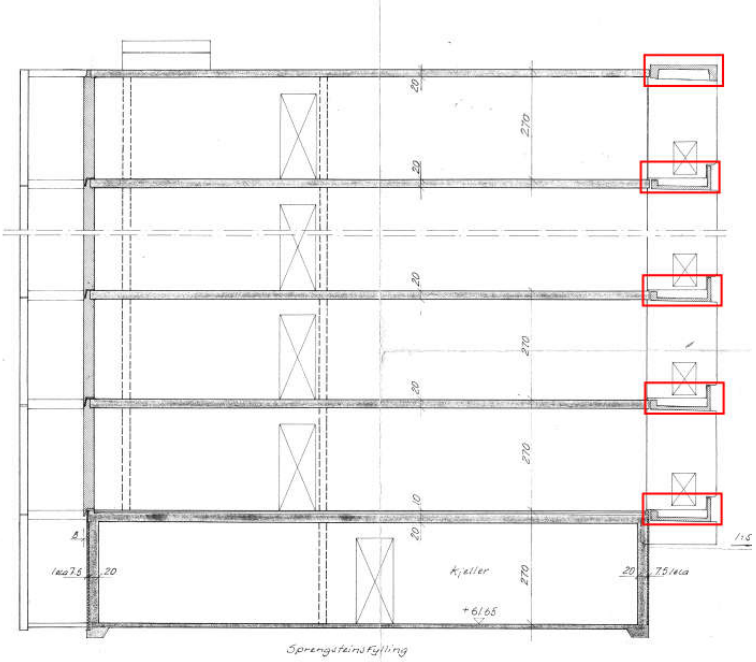
Til:	*Firma* **Harris Advokatfirma AS**	*Navn* **Ingrid Sævold Moe**	
Kopi til:	**Fylkesnes AS** **Berland Bygg AS** **Berland Bygg AS**	**Henning Seyffarth** **Tore Berland** **Harald Berland**	
Prosjekt:	**Ulsmåg Borettslag** **Balkonger**		**Pr. nr.** **1017-01**
Sak:	**Grunnlag for fravikssøknad fra Konstruksjonssikkerhet TEK17 §10-2**		

1. Bakgrunn for fravikssøknad balkonger

Ulsmåg borettslag består av 5 punkthus med til sammen 267 leiligheter og balkonger. Balkongene er planlagt utskiftet som følge av mangelfull bestandighet og ønske om noe arealutvidelse.

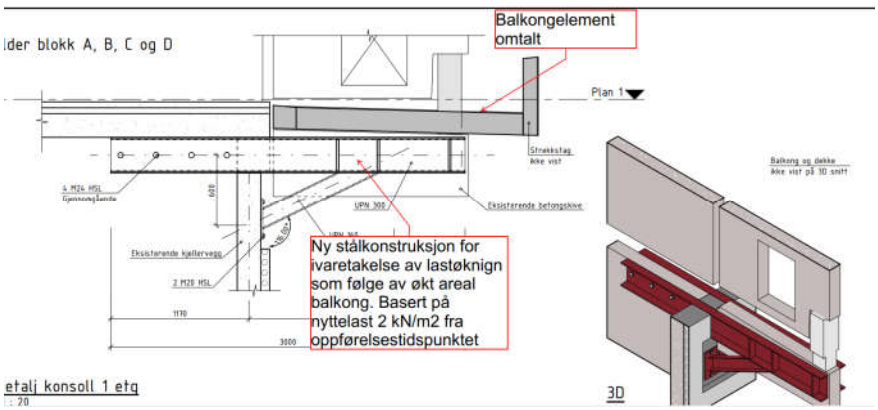
Det søkes om etablering av nye balkonger med basis i nyttelast på balkonger gjeldende på tidspunkt for oppføring av bygningene. Dette har bakgrunn i at det vil være teknisk svært krevende, medføre ytterligere endringer i fasadene samt gi betydelig tilleggskostnader ved bruk av nyttelast ihht NS-EN Eurokoder som legges til grunn i Tek 17 for Konstruksjonssikkerhet.

Konstruksjon som omfattes av søknad er vist på typisk tverrsnitt av bygning med rød markering på figur under:



Figur 1: vertikalsnitt bygning. Element omfattet av søknad markert med rødt

Telefon + 47 55 11 64 00
Telefaks + 47 55 11 64 01
E-post post@smias.no
Besøksadresse:
Østre Nesttunveg 12
Web www.smias.no
Postadresse:
Postboks 181 Nesttun
5852 BERGEN
Organisasjonsnummer:
980 768 457 MVA
Konto nr. 3624.09.17097



Figur 2: Detaljsnitt nederste balkong med nytt betongelement og ny stålbæring for lastøkning

Eksisterende balkonger bæres av eksisterende betong veggskiver som er dokumentert å inneha tilstrekkelig bestandighet for 50 års forlenget levetid under forutsetning av normalt vedlikehold. Lastøkning som følge av balkongenes arealutvidelse bæres av nye stålrammer som fører tilleggslast inn i bygningenes betongskillevegger i kjeller, se figur 2.

Hovedbæresystem i byggene for øvrig er uendret. Det forutsettes derfor at øvrig eksisterende bæresystem ikke omfattes av krav til dokumentasjon ihht Tek17 med hensyn til konstruksjonssikkerhet. Øvrig hovedbæresystem er derfor ikke omtalt i det etterfølgende og inngår ikke i søknad.

Bakgrunn for søknad er hentet fra «Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg» som er et dokument med eksempelsamling utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk forening. Sitat fra dokumentet (vår utheving):

> Utgangspunktet etter pbl § 31-2 er at lovens materielle krav gjelder for de deler av byggverket som tiltaket omfatter så langt kravet er relevant. Med relevante krav forstår vi at oppfyllelse av det aktuelle kravet må ha en påviselig effekt. Ved utbedring av bygningsdeler som har lastbærende funksjon, kan det vanligvis være teknisk vanskelig og forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, tilsvarende som for nye tiltak.
>
> Ved arbeider på eksisterende bygning som omfatter lastbærende bygningsdeler, og det er vanskelig teknisk eller økonomisk å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, vil det være forsvarlig at de laster som gjaldt på oppførelsestidspunktet for bygningen, legges til grunn ved ombygging, tilbygg mv.

2. Konsekvenser ved oppfyllelse av Konstruksjonssikkerhet Tek 17.

Tek17 legger til grunn at konstruksjonssikkerhet ivaretas ved bruk av Eurokoder NS-EN 1990-1999. Karakteristisk nyttelast for balkonger er angitt i NS-EN 1991-1-1 som 4 kN/m2. Ved oppførelsestidspunktet gjaldt tilsvarende verdi 2 kN/m2, se også etterfølgende punkt 3.

Nyttelast fra oppførelsestidspunkt er lagt til grunn for viste løsninger for nytt bæresystem med basis i arealøkning. For øvrig er NS-EN 1990-1999 lagt til grunn, herunder også krav til sikkerhetskoeffisienter i samsvar med NS-EN 1990.

Dersom nyttelast etter NS-EN 1991-1-1 blir gjort gjeldende, vil dette medføre følgende:

- Balkongenes betongkonstruksjon må forsterkes
- Eksisterende veggskiver som bærer balkongene må forsterkes/endres

Begge tiltak vil medføre større dimensjoner samt ytterligere endringer i fasadene. Forsterkning av balkongenes betongelement vil være teknisk gjennomførbart og medføre moderate dimensjonsøkninger samt ha økonomiske konsekvenser. Ytterligere forsterkning av eksisterende veggskiver som bærer balkongene vil være teknisk krevende, medføre fasadeendringer og kreve nye understøttelser til grunn i form av nye søyler med pelefundamenter samt ha betydelig økonomisk konsekvenser. De økonomiske konsekvensene er anslått til cirka 40.000,- pr. boenhet hvilket tilsvarer cirka 11 millioner NOK ekskl. mva. for prosjektet.

3. Søknad

Bygningene ble oppført i årene 1971-1974. Det har ikke lykkes å fremskaffe statiske beregninger fra oppføring. Det må derfor antas at Byggeforskrift av 1969 gjeldende ved oppføringstidspunktet ble lagt til grunn.

Byggeforskrift av 1969 krevde karakteristisk nyttelast på balkonger 2 kN/m². Vi er ikke kjente med at lastverdien ikke har gitt tilfredsstillende krav til sikkerhet. Balkongene har hver et areal på cirka 12 m², og nyttelasten tilsvarer dermed vekt av cirka 30 personer for hver boenhet.

Karakteristisk nyttelast er i Eurokoder NS-EN 1991-1-1 økt til 4 kN/m² uten av vi er kjente med bakgrunn for denne.

Alle krav til sikkerhetsnivåer i samsvar med NS-EN 1990 samt designkrav i samsvar med NS-EN 1992-1999 blir ivaretatt for nye konstruksjoner.

Med bakgrunn i tekniske og økonomiske forhold omtalt under punkt 2 søkes det derfor om følgende:

- For prosjektering av nye betongbalkonger og nytt stålbæresystem legges karakteristisk nyttelast i samsvar med gjeldende forskrift ved oppførelsestidspunktet til grunn. Denne erstatter verdi ihht NS-EN 1991-1-1

- For øvrig prosjekteres nytt bæresystem for nye balkonger i samsvar med NS-EN 1990-1999. Spesielt kan her anføres at krav til sikkerhetskoeffisienter er i samsvar med NS-EN 1990.

Krav til konstruksjonssikkerhet anses tilfredsstillende ivaretatt under disse forutsetningene.

Det kan også opplyses om at prinsippet i stor grad er i samsvar med godkjent søknad knyttet til konstruksjonssikkerhet for ombygging av Bergen Rådhus.

Vennlig hilsen

Nesttun, 29.04.2020
for Smidt & Ingebrigtsen AS



Tom Ingebrigtsen

Kommunens saksnr.
2019 04190

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	46	287					Bergen
	Adresse: Elvenesvegen 36, 38 og 40 (Bygg A)				Postnr.: 5223		Poststed: Nesttun

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning				Varmefordeling				
[ ]	Elektrisitet	[ ]	Sol	[ ]	Vannbåren gulvvarme	[ ]	Luftoppvarming	[X] Ikke relevant
[ ]	Biobrensel	[ ]	Gass	[ ]	Vannbåren radioator	[ ]	Kamin/ovn/peis	
[ ]	Varmepumpe - luft	[ ]	Olje/parafin	[ ]	Elektriske varmekabler	[ ]	Annet	
[ ]	Varmepumpe - berg/sjø	[ ]	Annet	[ ]	Elektriske panelovner			
[ ]	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring

[X] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	[X]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[X]
Redegjørelser/kart	F	–	[X]
Gjennomføringsplan	G	1 – 3	[ ]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	1 – 8	[ ]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[X]
Andre vedlegg	Q	1 – 1	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak: Link Arkitektur AS	Navn:
Organisasjonsnummer: 975 999 726	Organisasjonsnummer:
Kontaktperson: Andreas Neumann Meyer; Telefon: 55573400; Mobiltelefon: 92227525	Kontaktperson; Telefon; Mobiltelefon
E-post: anm@linkarkitektur.no	E-post:
Dato: 26.04.2022; Underskrift	Dato; Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: Grethe Haugland	Gjentas med blokkbokstaver:

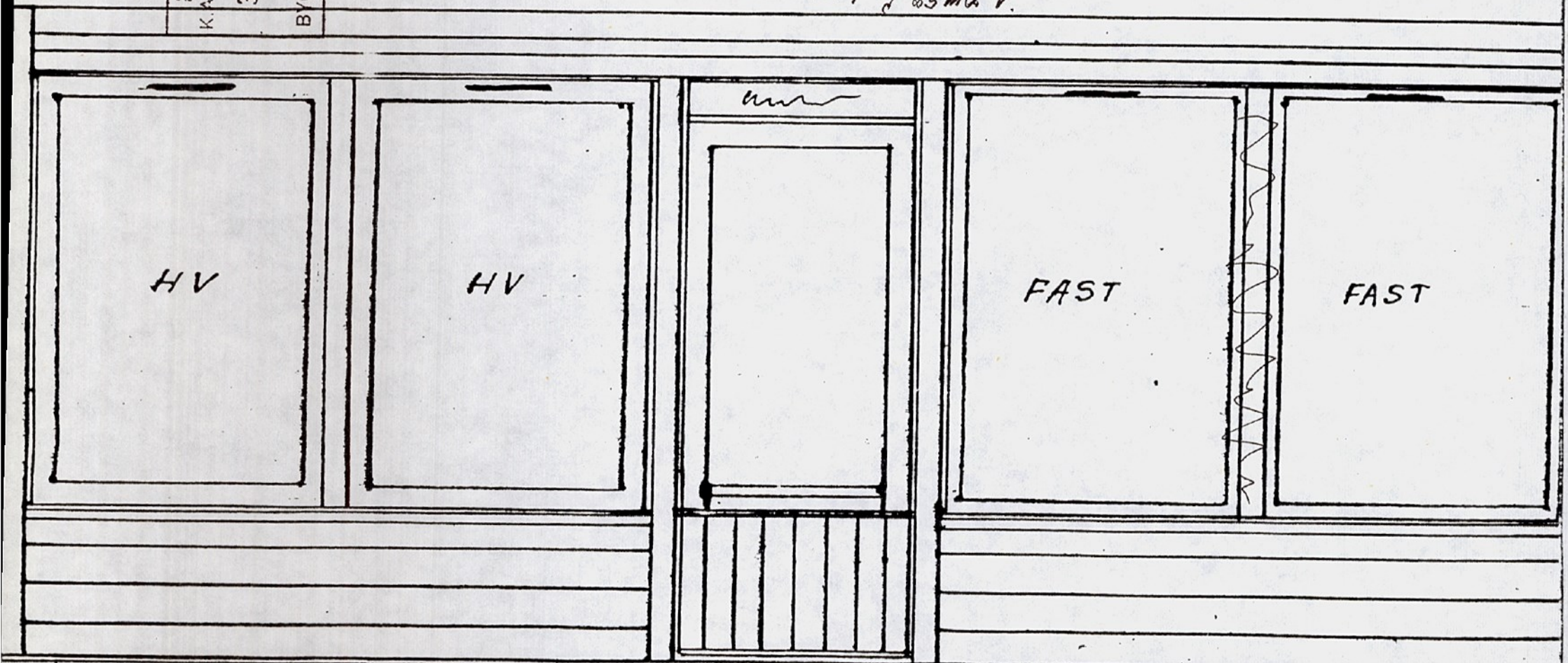
BERGEN KOMMUNE
KJ.AVD.TEKNISK UTBYGGING
31.10.85 852673
BYGGESAKSAVDELINGEN

ULSMÅG.

TEGNINGEN SPEILVENDES.

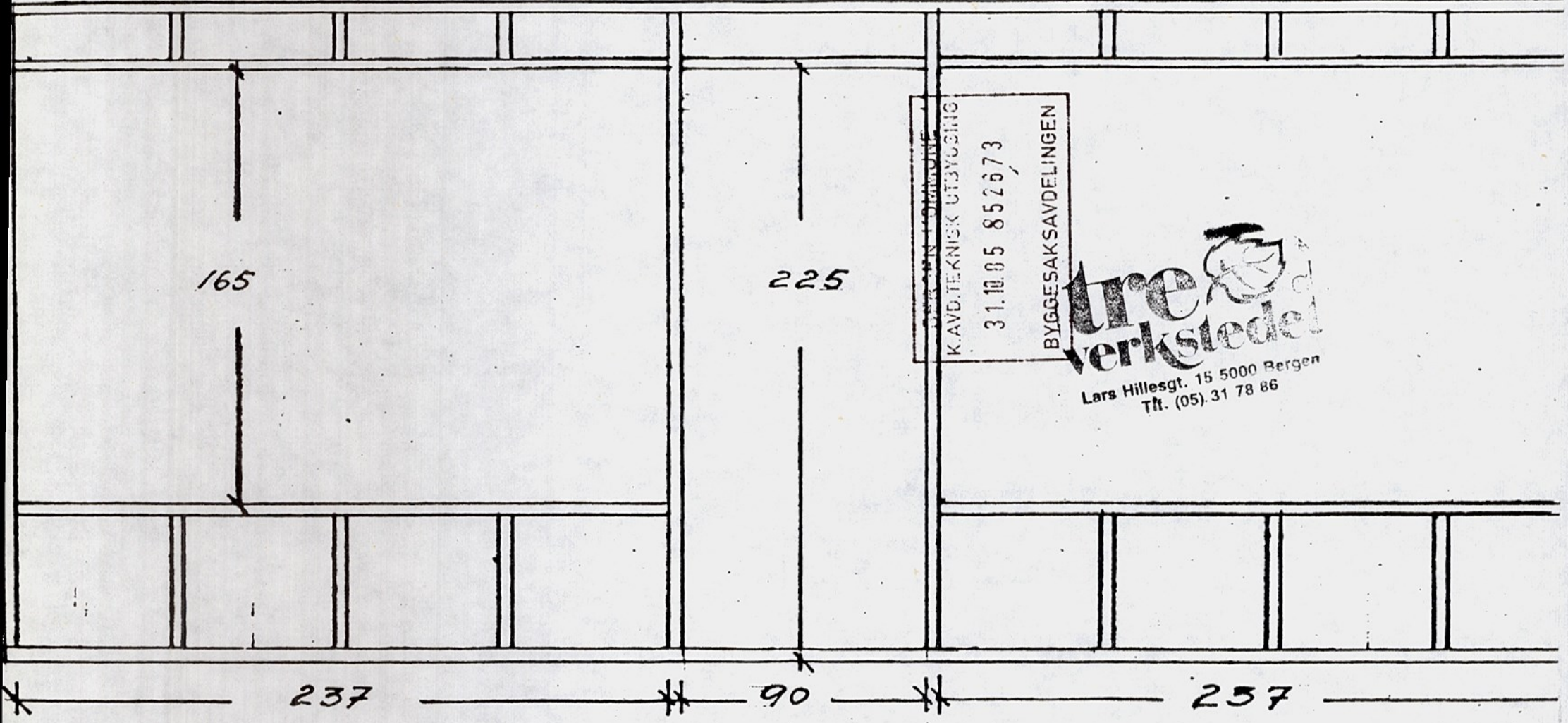
Et stort og 2 små v.

tre verksted
Lars Hillesgt. 15 5000 Bergen
Tlf. (05) 31 78 86



FREKHAUG
TREVAREFABRIKK A·S
5110 FREKHAUG

584

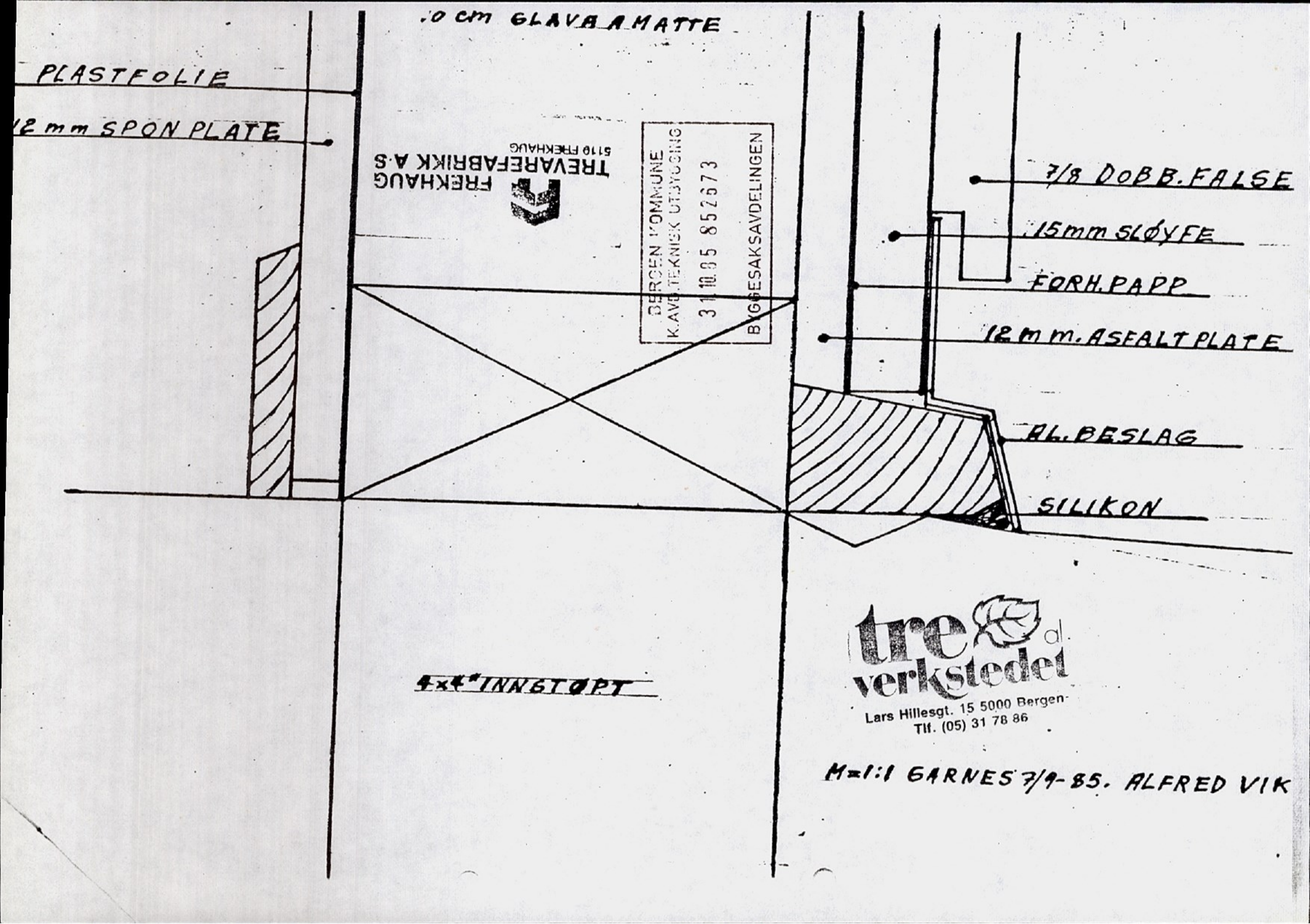


K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
31.10.85 852673
BYGGESAKSAVDELINGEN
tre verksted
Lars Hillesgt. 15 5000 Bergen
Tlf. (05) 31 78 86

M. 1:20

GARNES 7/9 - 85 - ALFRED VIK

FREKHAUG
TREVAREFABRIKK A/S


.0 cm GLAVA A MATTE
PLASTFOLIE
12 mm SPON PLATE
TREVAREFABRIKK A.S
FREKHAUG
5119 FREKHAUG
BERGEN KOMMUNE
KAV. TEKNISK UTSYGNG
31 10 85 852673
BYGGESAKSAVDELINGEN
7/8 DOBB. FALSE
15mm SLØYFE
FORH. PAPP
12 m m. ASFALT PLATE
AL. BESLAG
SILIKON
4x4" INNSTØPT
tre verkstedet a.l.
Lars Hillesgt. 15 5000 Bergen
Tlf. (05) 31 78 86
M=1:1 GARNES 7/9-85. ALFRED VIK



BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
31.10.85 852673
BYGGESAKSAVDELINGEN

FREKHAUG
TREVAREFABRIKK A.S
5110 FREKHAUG

6 | 130 | 6 | 130 | 8

10 | 126 | 10 | 126 | 10

M = 1:10

ALTERNATIV 1.

BERGEN KOMMUNE

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

Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Andreas Neumann Meyer	Geir Hanssen	201904190/19	280422

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 46 Bnr 287
Adresse	:	Elvenesvegen 50
Tiltakshaver	:	Ulsmåg Borettslag
Tiltaket	:	Ombygging blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.04.2022, tillatelse datert 17.06.2019 og tillatelse til endring datert 02.07.2020.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for *fasadeendring*, *nye balkonger*, *inngangspartier*, *utvidelse av teknisk bygg på tak*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Geir Hanssen - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Ulsmåg Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

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

Link Arkitektur

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Andreas Neumann Meyer	Geir Hanssen	201904190/13	070520

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom: : Gnr 46 Bnr 287

Adresse: : Elvenesvegen 50

Tiltakshaver: : Ulsmåg Borettslag

Tiltaket: : Ombygging blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om igangsetting for deler av tiltaket (etterisolering, takarbeider/tekking, rekkverk, montasje balkongelementer, vinduer, fasader) mottatt 06.05.2020. Arbeidene gjelder tiltak godkjent i rammetillatelse datert 17.06.2019.

VEDTAK

Det gis igangsettingstillatelse for *deler av tiltaket (etterisolering, takarbeider/tekking, rekkverk, montasje balkongelementer, vinduer, fasader),* jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er bekreftet oppfylt.

Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Link Arkitektur AS	975999726	Ansvarlig søker, tk 2.	
Link Arkitektur AS	975999726	Ansvarlig prosjekterende, tk 2.	Arkitektur
Link Arkitektur AS	975999726	Ansvarlig prosjekterende, tk 1.	Veg, utearealer og landskapsutforming
A/Stab AS	984548648	PRO - Tiltakskl. 1	Brannteknisk oppgradering av eksisterende boligblokker

SMIDT & INGEBRIGTSEN AS	980768457	PRO - Tiltakskl. 2	Konstruksjonssikkerhet
ING. ASBJØRN DANIELSEN AS	924300094	Kontroll (UTF/PRO) - Tiltakskl. 2	Konstruksjonssikkerhet
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Etterisolering av fasader
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Takarbeider/tekking
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av rekkverk
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av balkongelementer
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av vinduer og balkongdører
BERLAND BYGG AS	966596252	UTF - Tiltakskl. 2	Montering av fasadeplater

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Geir Hanssen - saksbehandler
Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Ulsmåg Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

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

Bergen kommune, byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

Bergen, 14.05.2020

Deres ref. 201904190, 201904191, 201904193, 201904194 og 201904195

Vår ref. Andreas Neumann Meyer

SØKNAD OM FRAVIK – SUBSIDIÆR SØKNAD OM DISPENSASJON
Elvenesvegen 36 - 64 «Bygg A - E» - 5223 Nesttun - gnr/bnr. 46/287

Innledning

Det henvises til rammetillatelse i sak 201904190, 201904191, 201904193, 201904194 og 201904195, hvor det blant annet er gitt tillatelse til å erstatte eksisterende balkonger med nye balkonger.

Ifølge plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-2 første ledd skal «Tiltak på eksisterende byggverk (…) prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven».

Dette innebærer et krav om at nye balkonger må oppfylle byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 10 - krav til konstruksjonssikkerhet.

Som en følge av at eksisterende balkonger skal erstattes med nye, stiller § 31-2 (1) krav til at konstruksjonen må oppfylle de krav til nyttelast som følger av TEK17 § 10-2.

Eksisterende konstruksjon er konstruert og bygget opp i tråd med de krav som gjaldt på oppførelsestidspunktet, dvs. at byggene er konstruert etter norsk standard i serien NS 3470-NS 3491. Eksisterende konstruksjon er basert på nyttelast 2 kN/m^2. TEK17 fastsetter at kravet til nyttelast skal beregnes iht. NS-EN Eurokoder. For nye bygg stiller Eurokoder NS-EN 1991-1-1 et nyttelastkrav på 4 kN/m^2. For at eksisterende bygg skal kunne oppfylle gjeldende krav for nybygg, krever dette et nytt bæresystem for balkongene.

For omsøkte tiltak har RIB gjort en faglig vurdering og konkludert med at det er forsvarlig og sikkert å legge til grunn de laster som gjaldt på oppførelsestidspunktet – dette er en løsning som Norges kommunaltekniske forening verifiserer. Å legge til grunn de krav som gjaldt på oppførelsestidspunktet utløser likevel et formelt behov for enten å få innvilget et fravik fra TEK17 § 10-2 etter pbl. § 31-2 (4) eller dispensasjon etter pbl. § 19-2. I det følgende søkes det derfor med hjemmel i §31-2 (4) om fravik fra bestemmelsen. Subsidiært søkes det om dispensasjon, jfr. pbl. § 19-2.

Søknad om fravik

2.1 Rettslig grunnlag

Pbl. §31 -2 fjerde ledd bestemmer at «Kommunen kan gi tillatelse til (…) nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten forholdsmessige kostnader, dersom (…) ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk»

2.2 Begrunnelse

Kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) har endret seg betydelig over tid og for eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de krav som stilles i dag.

I det følgende vil vi redegjøre for hvorfor tiltaket oppfyller de tre vilkårene i plan- og bygningsloven §31-2 fjerde ledd slik at kommunen kan gi fravik. Argumentasjonen er underbygget med notat datert 29.04.2020 fra ansvarlig RIB i prosjektet – Smidt & Ingebrigtsen AS.

Vedlegg 1: Notat datert 29.04.2020 - Smidt & Ingebrigtsen AS.

For det første må det dokumenteres at det vil innebære uforholdsmessige kostnader knyttet til å oppfylle det aktuelle tekniske krav som det søkes fravik for.

Spørsmålet vi må stille oss er om kostnadene knyttet til å oppfylle dagens forskriftskrav vil føre til en så stor forbedring at det kan rettferdiggjøre ekstrakostnadene.

Dersom nyttelast etter NS-EN 1991-1-1 blir gjort gjeldende, vil dette medføre følgende:

Balkongenes betongkonstruksjon må forsterkes

Eksisterende veggskiver som bærer balkongene må forsterkes/endres

Forsterking av eksisterende veggskiver som bærer balkongene vil være teknisk krevende å gjennomføre, da det krever nye understøtter til grunn i form av nye søyler som må pelefundamenteres i grunn. Dette vil for det første innebære en fasadeendring som vil tilsidesette de opprinnelige fasadekvalitetene, i tillegg til at det vil innebære en uforholdsmessig kostnad. RIB har beregnet at kostnadene vil utgjøre ca. 11 millioner NOK eks. mva.

Ulsmåg Borettslag har i generalforsamling vedtatt et stramt, men realistisk budsjett for realisering av de omsøkte tiltak, og generalforsamlingen har besluttet at kostnadsrammene ikke kan utvides. Når ansvarlig RIB har vurdert at det er like forsvarlig og sikkert å legge til grunn nyttelastkravet som gjaldt på oppføringstidspunktet, vil en oppgradering til dagens nyttelastkrav ikke rettferdiggjøre en ekstra kostnad på 11 millioner eks. mva. Kostnadene knyttet til å oppfylle dagens nyttelastkrav utgjør derfor en uforholdsmessig kostnad.

Fraviksbestemmelsen stiller videre et vilkår om at ombyggingen må være forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Forsvarlighetsvurderingen beror på om de tekniske krav det søkes fravik fra er vesentlige eller viktige krav. Det fremgår av Prp.nr. 91 L (2011-2012) at grensen skal trekkes mot krav til sikkerhet, så som brannsikring og konstruksjonssikkerhet.

Som allerede nevnt i innledningen har Norges Kommunaltekniske Forening (NKF) utarbeidet en veileder for tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg, der følgende uttales øverst på side 10[1]:

«Utgangspunktet etter pbl § 31-2 er at lovens materielle krav gjelder for de deler av byggverket som tiltaket omfatter så langt kravet er relevant. Med relevante krav forstår vi at oppfyllelse av det aktuelle kravet må ha en påviselig effekt. Ved utbedring av bygningsdeler som har lastbærende funksjon, kan det vanligvis være teknisk vanskelig og forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, tilsvarende som for nye tiltak.

Ved arbeider på eksisterende bygning som omfatter lastbærende bygningsdeler, og det er vanskelig teknisk eller økonomisk å oppfylle lastforutsetningene i Eurokodene, ***vil det være forsvarlig*** *at de laster som gjaldt på oppførelsestidspunktet for bygningen, legges til grunn ved ombygging, tilbygg mv.»* (min utheving).

NKF vurderer at det er forsvarlig å legge til grunn lastforutsetningene som gjaldt på oppførelsestidspunktet. Dette har også RIB konkludert med etter en konkret vurdering av tiltaket i notat datert 29.04.20 – se vedlegg 1. Som et referanseprosjekt, kan det også henvises til sak 201902392 vedrørende rehabilitering av Rådhuset, der også de laster som gjaldt på oppførelsestidspunktet ble lagt til grunn for prosjekteringen.

Ifølge RIB vil et fravik fra dagens lastforutsetninger ikke tilsidesette sikkerheten til bruk av konstruksjonen/balkongene. Balkongene har alle et areal på ca. 12 m^2, og med en nyttelast på 2 kN/m^2 vil dette tilsvare en vekt på ca. 30 personer for hver balkong.

Alle krav til sikkerhetsnivåer i samsvar med NS-EN 1990 samt designkrav i samsvar med NSEN 1992-1999 blir ivaretatt for nye konstruksjoner.

Når det gjelder spørsmålet om ombyggingen er nødvendig vil vi fremheve at formålet med utvidelsen av balkongene er å tilby bedre private uteoppholdsarealer for beboerne i borettslaget. De nye balkongene (som erstatter de tidligere balkongene) tilrettelegger for at de private uteoppholdsarealene blir tilgjengelig utformet, da det etter endringen er plass til snusirkel for rullestolbrukere. I tillegg etableres trinnfri atkomst. I bebyggelsen er det i dag en stor andel av eldre beboere, som ikke kan benytte dagens altaner, da de ikke er tilgjengelig utformet. Balkongene vil også få rekkverk i tråd med TEK17 som øker sikkerheten sammenlignet med eksisterende balkonger.

Det er nå dokumentert at ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk er oppfylt.

2.3 Konklusjon

Vilkårene for fravik i § 31-2 fjerde ledd er oppfylt, og det anmodes om at kommunen innvilger fravik fra TEK17 § 10-2 vedrørende krav til nyttelast. Det forutsettes da at:

For prosjektering av nye betongbalkonger og nytt stålbæresystem legges karakteristisk nyttelast i samsvar med gjeldende forskrift ved oppførelsestidspunktet til grunn. Denne erstatter verdi ihht NS-EN 1991-1-1

For øvrig prosjekteres nytt bæresystem for nye balkonger i samsvar med NS-EN 1990-1999. Spesielt kan her anføres at krav til sikkerhetskoeffisienter er i samsvar med NS-EN 1990.

Ifølge notatet til RIB er krav til konstruksjonssikkerhet tilfredsstillende ivaretatt under disse forutsetningene.

Subsidiær søknad om dispensasjon

Innledning

Pbl. § 19-2 gir en alternativ hjemmel for godkjenning av avvik fra tekniske krav. Dispensasjonsbestemmelsen gir adgang til å dispensere fra tekniske krav dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [ikke] bli[] vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 stiller i tillegg krav til at «fordelene ved å gi dispensasjon [skal] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

For ordens skyld og forutsatt at kommunen mot formodning konkluderer med at vilkårene for fravik etter pbl. § 31-2 (4) ikke er oppfylt, søkes det subsidiært om dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2.

Hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak konstruksjonsbestemmelsene i TEK17 kapittel 10 er ifølge vTEK å ivareta liv og helse til personer og husdyr som oppholder seg i eller på byggverk.

I argumentasjonen tilknyttet fravikssøknaden, med tilhørende vedlegg fra RIB (vedlegg 1), er det dokumentert at prosjektert løsning iht. nyttelastkrav på oppføringstidspunktet, ikke tilsidesetter sikkerheten ved bruk av balkongene. Det henvises til RIB sine forutsetninger for løsning gjengitt i pkt. 2.3 over. Ifølge notatet til RIB (vedlegg 1) er krav til konstruksjonssikkerhet tilfredsstillende ivaretatt under disse forutsetningene.

Løsningen ivareta derfor liv og helse til personer og husdyr som oppholder seg på balkongen i tråd med hensynet bak bestemmelsene knyttet til konstruksjonssikkerhet.

Fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er for det første at borettslaget unngår pelefundamentering og nye understøttelser til grunn i form av nye søyler. Dette er omfattende og ruvende konstruksjoner som vil tilsidesette visuelle kvaliteter ved prosjektet, da konstruksjonen må ligge utenfor eksisterende bygningskropp.

Som skissert over vil løsningen også innebære betydelige kostnader for borettslaget, uten at konstruksjonen er nødvendig for å ivareta en sikker bruk av balkongene. Dagens balkonger er oppført i tråd med de krav som nå søkes videreført. Balkongene har vært i bruk i ca. 50 år uten at konstruksjonen har vist tegn til svakhet. Ved å videreføre eksisterende nyttelastkrav, vil eksisterende bærende konstruksjoner i bygget kunne anvendes, uten behov for pelefundamentering. En vil derfor oppnå tilfredsstillende god løsning sikkerhetsmessig ved en dispensasjon for en lavere kostnad, samt unngå behovet for å gjøre store fasadeendringer.
Vi kan ikke se at det er knyttet ulemper til forslag til løsning.

Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Dersom kommunen ikke finner grunnlag for å innvilge fravik med hjemmel i pbl. § 31-2 (4), anmodes det om at det innvilges dispensasjon fra TEK17 § 10-2, vedrørende krav til nyttelast.

Det vurderes at omsøkte dispensasjon åpenbart ikke berører naboer og gjenboeres interesser, og nabovarsel er derfor ikke sendt jfr. pbl. § 19-1 annet punktum jfr. § 21-3 første ledd.

Med vennlig hilsen



Andreas Neumann Meyer
Sivilarkitekt MNAL

enova

Energiattest



Adresse **Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339502**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139719549**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **287**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **161,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 433 kWh**



Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN

Detaljering

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

Elvenesvegen 42, 5223 NESTTUN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.